



**69234 Diebheim  
Ortsteil Horrenberg**

---

**Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung  
von den Festlegungen des  
„Einheitlicher Regionalplan Rhein Neckar“**

**zur Ausweisung einer Wohnbaufläche  
im Gewann „Neuwiesen“**

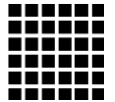
---

Aufgestellt : Sinsheim, 10.08.2021/29.01.2024 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP 

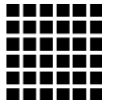
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34



## Inhaltsverzeichnis

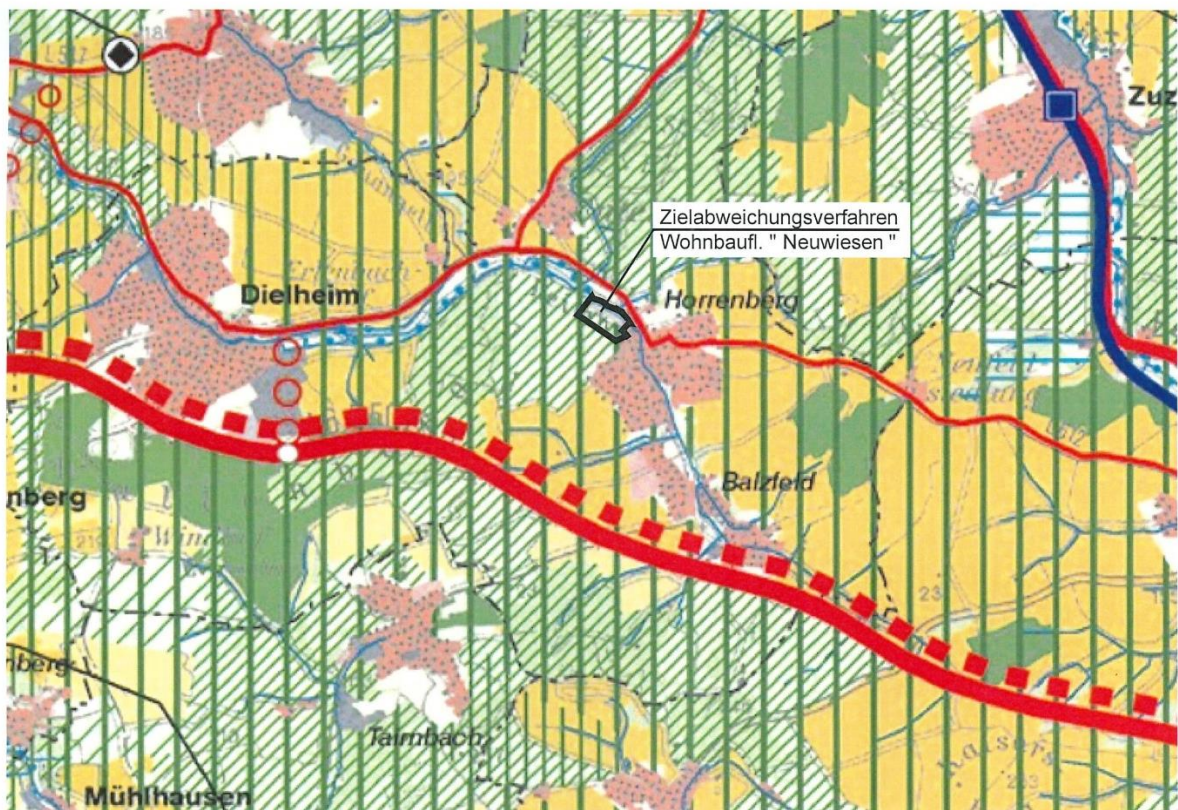
	Seite
<b>1. Inhalt der beantragten Abweichungen</b>	3-4
<b>2. Planungsabsicht der Gemeinde Dielheim</b>	5-6
2.1. Lage der geplanten Wohnbaufläche	6-7
2.2. Städtebauliches Konzept	7-8
2.3. Verkehrserschließung	8-9
<b>3. Übergeordnete Vorgaben</b>	
3.1. Landes- und Regionalplanung	10-13
3.2. Flächennutzungsplan	14
<b>4. Begründung der beantragten Abweichung von den festgelegten Zielen des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“</b>	15-17
4.1. Bedarf an Wohnbauflächen	
4.1.1 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung	17-19
4.1.2 Wohnbauflächen-Bedarf	19-21
4.1.3 Aktivierbare innerörtliche Flächenpotentiale	21-22
4.2. Prüfung alternativer Flächen für eine Wohnbebauung	
4.2.1 auf der Gemarkung Horrenberg/Balzfeld	23-24
4.2.2 auf der Gemarkung Dielheim	24
4.3. Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes	25-26
<b>5. Bewertung der Planung hinsichtlich der Zielabweichung zugrunde zu legender Kriterien</b>	27
5.1. „Regionaler Grünzug“	27-30
5.2. „Vorranggebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege“	30
5.3. Fazit	30



## 1. Inhalt der beantragten Abweichung

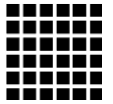
Die Gemeinde Dielheim beantragt zum Zwecke der Ausweisung einer Wohnbaufläche im Gewann „Neuwiesen“ die Zulassung einer Abweichung von den im Plansatz Ziffer 2.1.1 („Regionaler Grünzug“) und im Plansatz Ziffer 2.2.1.2 („Vorranggebiete für den Naturschutz und die Landschaftspflege“) des „Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar“ der Metropol Region festgelegten Zielen der Raumordnung gemäß § 6 Raumordnungsgesetz – ROG – in Verbindung mit § 24 Landesplanungsgesetz (LplG).

Der genannte **Zielkonflikt** beinhaltet eine Teilfläche des geplanten Wohngebietes „Neuwiesen“ in einer **Größe von ca. 2,0 ha** und ist in dem nachfolgend abgebildeten Auszug aus der Raumnutzungskarte des „Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar“, rechtskräftig seit am 15.12.2014, grafisch dargestellt.



**Gemeinde 69234 Dielheim, Ortsteil Horrenberg**

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ zur Ausweisung einer Wohnbaufläche im Gewann „Neuwiesen“



Legende



Regionaler Grünzug



Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft



Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege

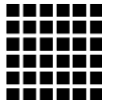


Kennzeichnung des Zielkonfliktes

**Gemeinde Dielheim**

Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Festlegungen des Einheitlichen Regionalplanes „Rhein-Neckar“

Abbildung 1:  
Darstellung des Zielkonfliktes



## 2. Planungsabsicht der Gemeinde Dielheim

Aufgrund der bestehenden großen Nachfrage nach Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Dielheim, in ihrem Ortsteil Horrenberg ein Neubaugebiet zu entwickeln. Der Bedarf resultiert primär aus der Eigenentwicklung heraus (vgl. Kapitel 4.1.1 / 4.1.2) und wird verstärkt durch die Lage der Gemeinde unmittelbar im Verdichtungsraum der Städte Walldorf und Wiesloch.

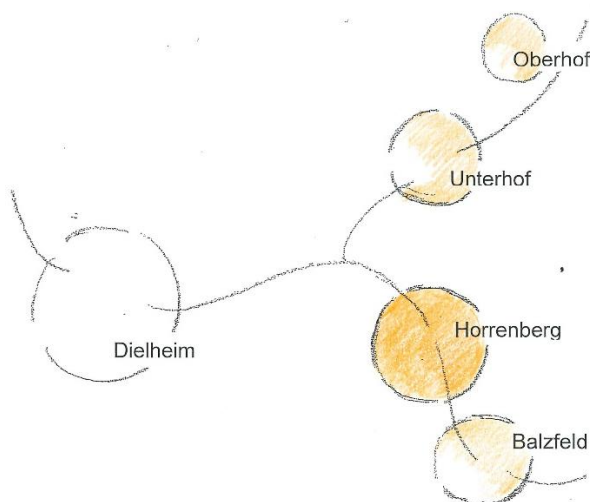
**Bei der Standortwahl für ein zu erschließendes Wohngebiet müssen die im Flächennutzungsplan im Kernort ausgewiesenen Flächen vorerst zurückgestellt werden, da hier die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, wie beispielsweise die der Kindergärten und Schulen, so kurzfristig nicht in der Lage sein werden, den aus einem Neubaugebiet entstehenden zusätzlichen Bedarf abzudecken.**

Darüber hinaus ist es ein stets verfolgtes Ziel der Gemeinde Dielheim, neben dem Kernort, auch die einzelnen Ortsteile in ihrer Eigenständigkeit zu stärken und weiterzuentwickeln.

Mit diesem Hintergrund wurde im Jahr 2016 im Ortsteil Balzfeld das Baugebiet „Erlenbachwiesen“ erschlossen. Dieses war das letzte, in der Gemeinde für eine Wohnbebauung neu erschlossene Gebiet.

Die Gemeinde Dielheim beabsichtigt nunmehr, mit einer bedarfsgerechten Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Horrenberg dazu beitragen, die hier vorhandenen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen zu stärken und diese langfristig zu sichern.

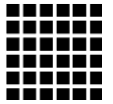
Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass Horrenberg aufgrund seiner geografischen Lage der Schwerpunktstandort für die Ortsteile Unterhof, Oberhof, Horrenberg und Balzfeld darstellt. Dieses wird deutlich durch den Umstand, dass sich in unmittelbarer Nähe des geplanten Wohngebietes auch der einzige Markt zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes befindet.



**Horrenberg als räumlicher und infrastruktureller Mittelpunkt der Ortsteile**

## Gemeinde 69234 Dielheim, Ortsteil Horrenberg

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ zur Ausweisung einer Wohnbaufläche im Gewann „Neuwiesen“



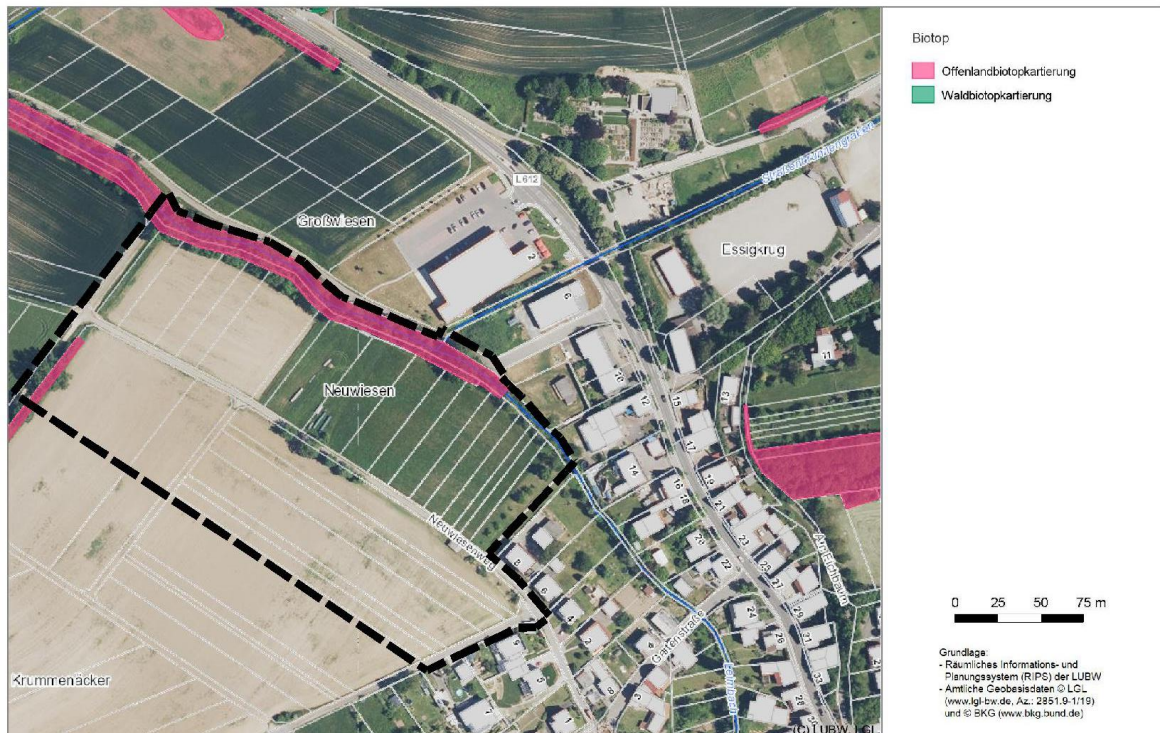
Mit diesem Hintergrund wurde im Gemeinderat der Gemeinde Dielheim der Beschluss gefasst, am nord-westlichen Rand des Ortsteiles Horrenberg eine im Flächennutzungsplan bisher dargestellte „gewerbliche Planungsfläche“ in eine „Wohnbaufläche“ umzuwidmen. Dieses soll vor dem Hintergrund der nach wie vor großen Nachfrage nach Wohnbauflächen und unter Berücksichtigung der an diesem Standort vorhandenen Möglichkeit der Umsetzung einer ressourcenanpassenden und ökologisch überzeugenden Erschließungskonzeption erfolgen.

Ein weiteres Argument für die Ausweisung eines auf die Ortsteile ausgerichteten Wohngebietes an diesem Standort liegt in der damit zu erzielenden Integration des hier seit dem Jahr 2016 vorhandenen Lebensmittel-Discounters.

### 2.1. Lage der geplanten Wohnbaufläche

Das seitens der Gemeinde Dielheim geplante Wohngebiet „Neuwiesen“ soll am nord-westlichen Ortsrand des Ortsteiles Horrenberg, unmittelbar angrenzend an den derzeit bestehenden Siedlungsrand entstehen. Die nord-östliche Grenze und damit ein prägendes Landschaftselement bildet der „Leimbach“ mit seiner bachbegleitenden, unter Schutz stehenden Vegetation.

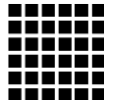
Alle Schutzgebiete



Quelle: LUBW-Daten und Kartendienst

## **Gemeinde 69234 Dielheim, Ortsteil Horrenberg**

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ zur Ausweisung einer Wohnbaufläche im Gewann „Neuwiesen“



Die Fläche des Plangebietes steigt vom „Leimbach“ in Richtung Süd-Westen um ca. 6,00 bis 9,00 Höhenmeter an.

Die für eine Überplanung vorgesehenen Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt bzw. weisen vereinzelt eine extensiv gepflegte Wiesenstruktur auf. Abgesehen von der Vegetationszone am „Leimbach“ sowie Einzelbäumen befinden sich im Plangebiet selbst keine zu erhaltenden Vegetationsstrukturen.

Mittig durch das Plangebiet verläuft der „Neuwiesenweg“, der neben seiner Funktion für die Landwirtschaft auch eine von Fußgängern und Radfahrern stark frequentierte, weitestgehend ebene Wegtrasse darstellt. Diese Wegtrasse soll in ihrem Bestand aufgewertet und in ihrer Funktion vollumfänglich erhalten bleiben.

Die Flächen des geplanten Wohngebietes „Neuwiesen“ liegen außerhalb rechtskräftig ausgewiesener Landschafts- und Naturschutz- bzw. FFH-Gebiete. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet liegen die Flächen der nach § 32 BNatSchG geschützten Biotope „Naturnaher Bachlauf – Leimbach – östlich Dielheim“ sowie „Feldhecke – Schelmenbrüchel – westlich Horrenberg“. Diese werden durch die Ausweisung ausreichend großer Abstandsflächen von der Planung nicht beeinträchtigt.

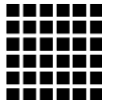
## **2.2. Städtebauliches Konzept**

Die Flächen des geplanten Geltungsbereiches sind aufgrund der hier vorhandenen Topografie, aber auch aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgefüge, als für die Entwicklung eines Wohngebietes „äußerst geeignet“ angesehen.

Für die Ausbildung eines Wohngebietes in diesem Bereich spricht u.a. die Möglichkeit, dieses auf einem kurzen Weg an das klassifizierte Straßennetz sowie an den öffentlichen Personennahverkehr anbinden zu können. Des Weiteren ermöglicht die Aufsiedlung eine deutliche Verbesserung der Integration des nord-östlich unmittelbar an das geplante Gebiet angrenzenden Lebensmittel-Marktes in das Siedlungsgefüge.

## Gemeinde 69234 Dielheim, Ortsteil Horrenberg

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ zur Ausweisung einer Wohnbaufläche im Gewann „Neuwiesen“



### Städtebaulicher Entwurf des geplanten Wohngebietes „Neuwiesen“ der Gemeinde Dielheim

#### 2.3. Verkehrserschließung

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das gesamte, aus dem Plangebiet heraus entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen über ein neu zu erstellendes Brückenbauwerk unmittelbar an die L 612 anzubinden.

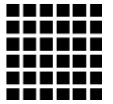
Ein Großteil des im Plangebiet endenden Zielverkehrs und des Quellverkehrs kommt aus der Richtung Dielheim – Wiesloch – Walldorf, bzw. wird sich in diese Richtung orientieren. Das aus dem Gebiet abzuleitende zusätzliche Verkehrsaufkommen belastet damit nicht die Ortsdurchfahrten von Horrenberg und Balzfeld.

Die vorgesehene, über die bisherige Abgrenzung des Regional- und Flächennutzungsplanes hinausgehende Ausdehnung des Plangebietes wird es der Gemeinde Dielheim ermöglichen, eine Erschließung der Wohnbaufläche mittels einer beidseitig bebaute „Ringstraße“ und damit eine flächen- und auch kostensparende Lösung, zu realisieren. Die Alternative hierzu wäre, unter einer Beibehaltung der bisherigen Abgrenzung, die Anlage einer etwa 160,00 m langen Stichstraße mit einer großflächigen, auf dreiaxsig Müllfahrzeuge ausgelegte Wendeanlage gewesen.



**Gemeinde 69234 Dielheim, Ortsteil Horrenberg**

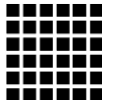
Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des  
„Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ zur Ausweisung einer Wohnbaufläche im Gewann  
„Neuwiesen“



Ein weiteres Argument der Gemeinde Dielheim für die Abgrenzung des Plangebietes besteht in der damit gegebenen Möglichkeit den hier vorhandenen, sehr attraktiven und stark frequentierten Fuß- und Radweg in das städtebauliche Konzept der Siedlungserweiterung zu integrieren und diesen damit zu einem festen Bestandteil der Freiflächenplanung werden zu lassen. Hierdurch soll eine hohe Wohn- und Lebensqualität im Gebiet gefördert und gleichzeitig ein deutliches Signal in Richtung der Nutzung des Fahrrades für kurze Strecken, beispielsweise in Richtung Dielheim und Wiesloch, ausgesandt werden.

## Gemeinde 69234 Dielheim, Ortsteil Horrenberg

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ zur Ausweisung einer Wohnbaufläche im Gewann „Neuwiesen“

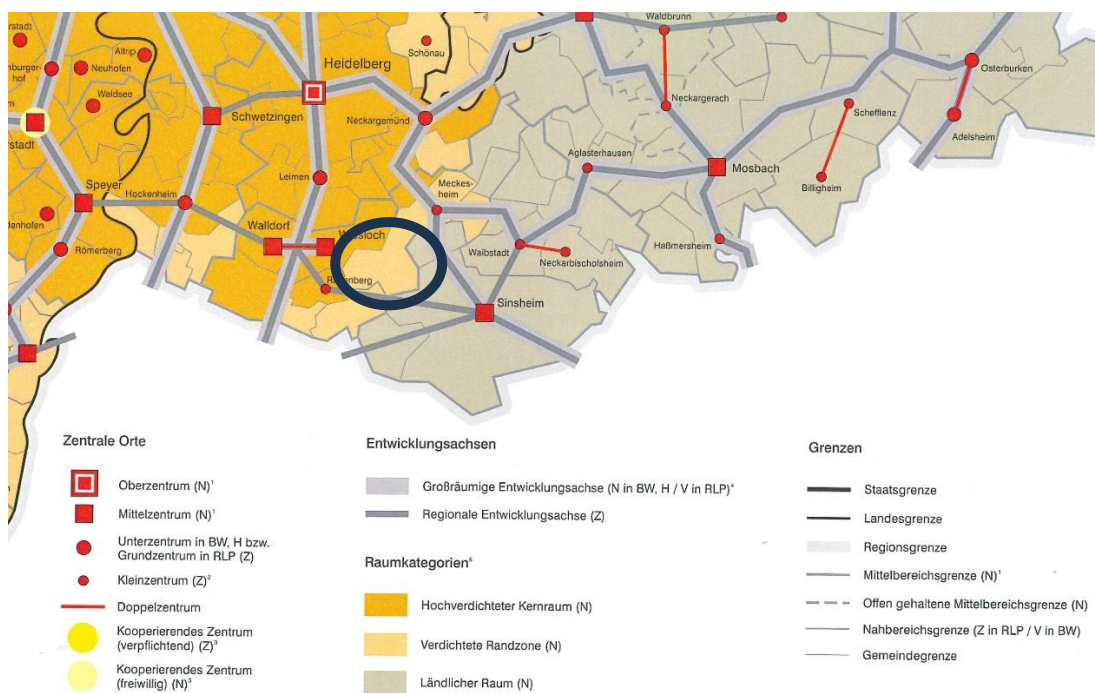


### 3. Übergeordnete Vorgaben

#### 3.1. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Dielheim bildet zusammen mit der Stadt Wiesloch eine Verwaltungsgemeinschaft.

Die Gemeinde liegt, unmittelbar angrenzend an Flächen des ländlichen Raumes und des „hochverdichteten Kernraumes“, in einer „verdichteten Randzone“.



Raumstrukturkarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“

Nach den Vorgaben des „Landesentwicklungsplan 2002“ ist die Gemeinde Dielheim der **Randzone** um den **Verdichtungsraum** „Rhein-Neckar“ zuzuordnen.

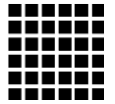
Gemäß dem vorliegenden Entwurf der „1. Änderung des Regionalplanes Rhein-Neckar“ wurde Dielheim der Kategorie **„Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf“** zugeordnet.

Eingehend auf die regionalen Ausstattungs- und Versorgungsgrundsätze, wurde der Gemeinde Dielheim im Regionalplan keine, über die Grundversorgung hinausgehende Funktion zugeteilt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB müssen die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung angepasst werden.

## Gemeinde 69234 Dielheim, Ortsteil Horrenberg

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ zur Ausweisung einer Wohnbaufläche im Gewann „Neuwiesen“



Für eine regionalplanerische Beurteilung derzeit noch bindend ist der „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ (ERP), rechtsverbindlich seit dem 15.12.2014.

In seiner Raumnutzungskarte ist der nördliche Teil des Plangebietes nachrichtlich als „geplante Siedlungsfläche“ (Industrie- und Gewerbegebiet) dargestellt, **im südlichen Teil ergibt sich auf einer Fläche von ca. 2,0 ha eine Überschneidung mit einem „Regionaler Grünzug“ und einem „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“.**

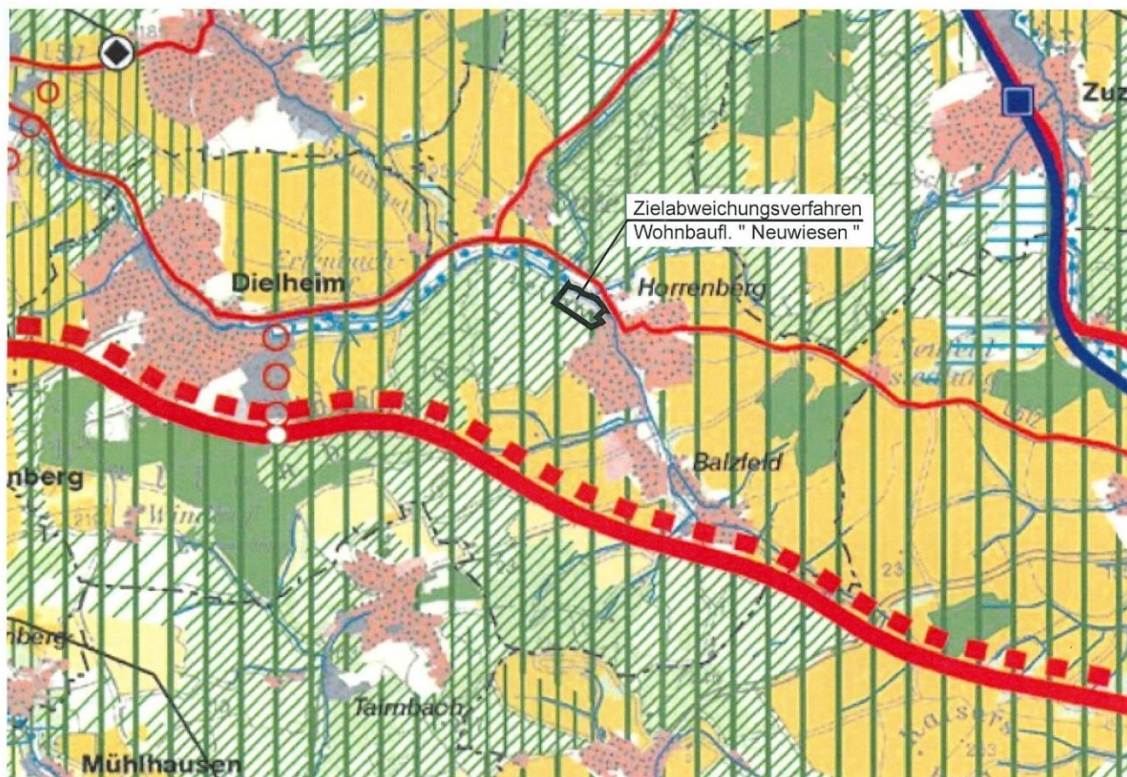
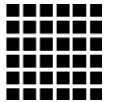
Hierbei handelt es sich jeweils um ein Ziel der Raumordnung, mit den folgenden Zielrichtungen :

- Gemäß PS 2.1.1 Z ERP dienen „Regionale Grünzüge“ als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung des Naturhaushaltes und der Kulturlandschaft in der Metropol Region Rhein-Neckar.  
Nach PS 2.1.3 Z ERP darf in ihnen nicht gesiedelt werden. Sie dienen einer Sicherung der Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie der landschaftsgebundenen Erholung. Laut Erläuterungskarte „Natur, Landschaft und Umwelt“ des ERP befindet sich das Plangebiet innerhalb eines bedeutenden Raumes für den regionalen Biotopverbund sowie innerhalb eines Bereiches mit hoher bis sehr hoher klimaökologischen Bedeutung.
- In „Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege“ haben gemäß PS 2.2.1.2 ERP die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, 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.

**Das Vorhaben der Gemeinde Dielheim steht damit im Widerspruch zu den Vorgaben der Raumnutzungskarte des derzeit noch gültigen Regionalplanes.**

## Gemeinde 69234 Dielheim, Ortsteil Horrenberg

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ zur Ausweisung einer Wohnbaufläche im Gewann „Neuwiesen“



### Auszug aus der Raumnutzungskarte des derzeit noch gültigen Regionalplanes mit Darstellung der einer Gebietsausweisung derzeit noch entgegenstehenden Restriktion

Der „Verband Region Rhein-Neckar“ schreibt derzeit seinen Regionalplan fort.

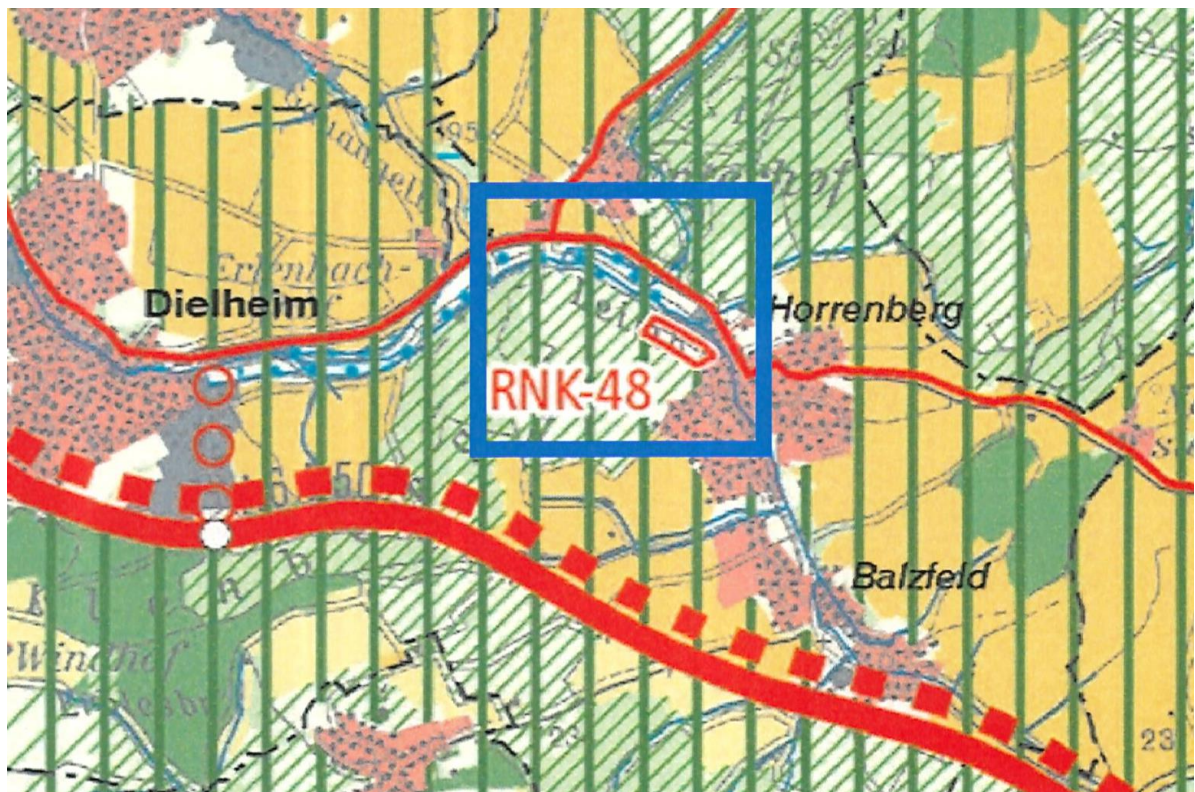
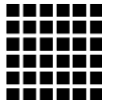
In der Planunterlage der 2. Offenlage dieses Fortschreibungs-Entwurfes findet das Vorhaben der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft unter der Bezeichnung „RNK-48“ Berücksichtigung, indem die Fläche von bisher bestehenden Restriktionen freigestellt wird. Die Verbandsversammlung des „Verband Region Rhein-Neckar“ hat in der Sitzung am 15.12.2023 die Änderung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ in den Kapiteln 1.4. „Wohnbauflächen“ und 1.5. „gewerbliche Bauflächen“ als Satzung beschlossen. Hierin enthalten ist weiterhin die vorgesehene Freistellung der Fläche „Neuwiesen“ von Restriktionen.

Es ist vorgesehen, die Genehmigungsunterlagen zur 1. Änderung des „Einheitlicher Regionalplan“ zeitnah, d. h. im ersten Quartal 2024, beim Ministerium zur Genehmigung einzureichen.

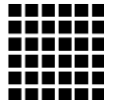
Bis zur Rechtskraft dieser Änderung stehen die oben genannten raumordnerischen Belange der Planung jedoch noch entgegen, so dass zwischen dem Regionalverband, dem Regierungspräsidium Karlsruhe sowie der Gemeinde Dielheim vereinbart wurde, parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen.

**Gemeinde 69234 Dielheim, Ortsteil Horrenberg**

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des  
„Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ zur Ausweisung einer Wohnbaufläche im Gewann  
„Neuwiesen“



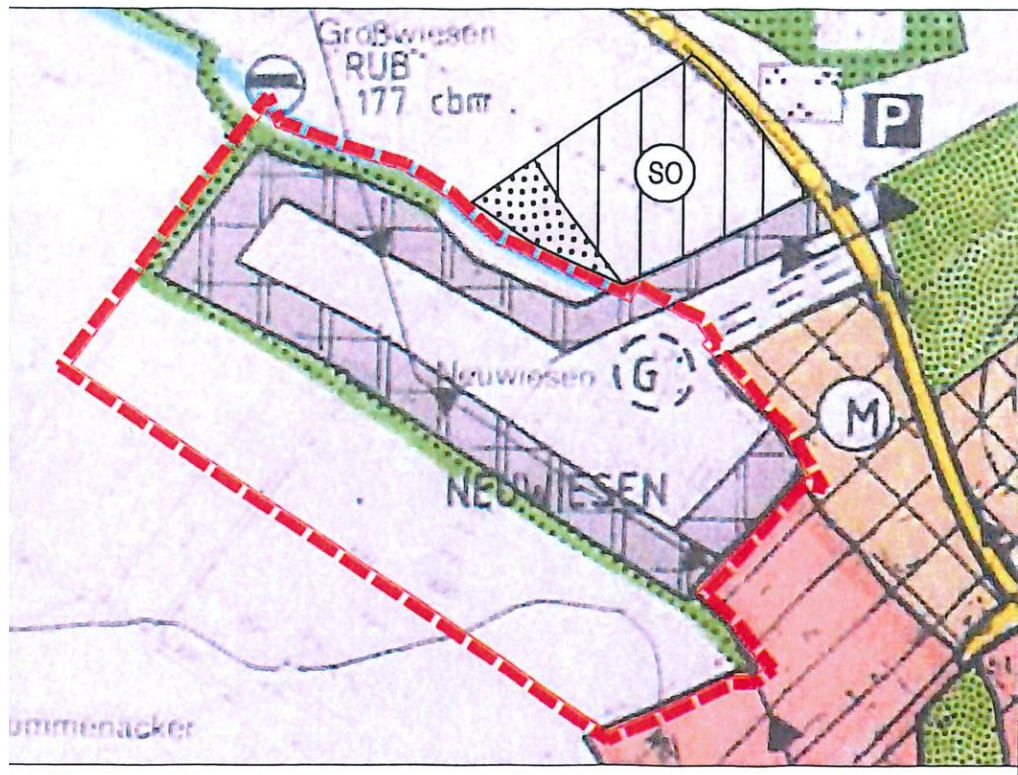
**Auszug aus der Raumnutzungskarte des Entwurfes der 1. Teilfortschreibung  
des Regionalplanes der Metropolregion Rhein-Neckar (Entwurfsstand April 2023)**



### 3.2. Flächennutzungsplan

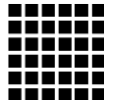
Im gültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim ist der nördliche Teil des Plangebietes als „geplante gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Süd-westlich hiervon trifft der Flächennutzungsplan die Aussage „Fläche für die Landwirtschaft“.



Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zum „Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar“ schreibt die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim derzeit ihren Flächennutzungsplan fort.

Die geplante Darstellung der Wohnbaufläche „Neuwiesen“ ist in der geplanten Größe Inhalt der 7. Änderung, welche sich derzeit im Verfahren befindet.



#### **4. Begründung der beantragten Abweichung von den festgelegten Zielen des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“**

**Die Gemeinde Dielheim beabsichtigt, eine im Flächennutzungsplan dargestellte und in einem rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene „gewerbliche Baufläche“ umzuwidmen zu einer „Wohnbaufläche“.**

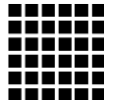
Für diesen Standort sprechen die in den letzten Jahren hier entstandenen städtebaulichen Rahmenbedingungen, welche auch stark geprägt sind durch den auf einer unmittelbar angrenzenden Fläche vorhandenen und etablierten Lebensmittelversorger für die Ortsteile Unterhof, Oberhof, Horrenberg und Balzfeld. Auch die Notwendigkeit, die an diesem Standort geplante Baufläche über ein neu zu erstellendes Brückenbauwerk zu erschließen, spricht neben dem Bedarf, aufgrund der sich hieraus ergebenden Erschließungskosten, für die Realisierung eines Wohngebietes in dieser zentralen und verkehrsgünstigen Lage von Horrenberg.

Erste überschlägige Berechnungen der sich aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ergebenden Erschließungskosten zeigten, dass die hier ursprünglich vorgesehene gewerbliche Baulandentwicklung, abseits der Hauptverkehrsachsen, zu an diesem Standort nicht konkurrenzfähigen Baulandpreisen führen würden.

Die Zielsetzung der Gemeinde Dielheim, die gewerbliche Entwicklung innerhalb der Ortsteile ausschließlich auf den Eigenbedarf abzustimmen und damit den Schwerpunkt dieser Art der Nutzung auf den Kernort zu konzentrieren, führte auch zu diesem Grundsatzbeschluss.

Wie nachfolgend aufgezeigt, besteht in der Gemeinde Dielheim nach wie vor ein großer Bedarf an Wohnbauflächen. Dieser Bedarf bezieht sich sowohl auf den Kernort als auch auf die Ortsteile Balzfeld, Horrenberg und Oberhof. Für diese Ortsteile, und hier insbesondere für Horrenberg, wird es als zwingend erforderlich angesehen, der Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken und in einem bedarfsgerechten Umfang neue Bauflächen auszuweisen. Hierdurch soll die noch ausgeprägte eigenständige Ortsgemeinschaft mit ihren vielfältigen sozialen und Vereinsaktivitäten im Bestand erhalten und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Gleiches gilt für die Stärkung der kommunalen und kirchlichen Einrichtungen, wie Schulen und Kindergärten.

In der Gemeinde Dielheim mit ihren eigenständigen Ortsteilen ist es eine Notwendigkeit, die vorhandenen Strukturen durch städtebauliche Maßnahmen zu stärken. Hierdurch soll erreicht werden, dass der Bevölkerung auch im jeweiligen Ortsteil, bzw. in gut erreichbarer Entfernung, die erforderlichen Einrichtungen zur Verfügung stehen.



Demgegenüber sind die Infrastruktureinrichtungen im Kernort Dielheim derzeit noch nicht darauf ausgerichtet, den aus einem Neubaugebiet abzuleitenden zusätzlichen Bedarf aufzunehmen. So steht im Ortsteil Horrenberg die Eröffnung eines neu errichteten Kindergartens unmittelbar bevor, während im Kernort bereits jetzt die hier bestehenden Betreuungseinrichtungen den Nachfragen nicht vollumfänglich gerecht werden können.

Die „Leimbachtalschule“ im Kernort Dielheim, die seit dem Jahr 2019 als Gemeinschaftsschule in Betrieb ist, wird ab dem Sommer dieses Jahres grundlegend saniert und an die zukünftigen Anforderungen, auch im Hinblick auf die prognostizierten Bevölkerungszahlen und das ab dem Jahr 2026 geltende Ganztagsangebot, baulich angepasst.

Neben den derzeit im Kernort noch nicht auf den Zuzug junger Familien vorbereiteten Infrastruktureinrichtungen, sprechen auch die noch ausstehenden Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung bzw. zu erweiternde Konzeptionen zur Regenwasserbehandlung für eine kurzfristige Erschließungs-Maßnahme im Ortsteil Horrenberg.

So wäre die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte, noch nicht überplante Baufläche „Weißbaum“ hinsichtlich des Erschließungsaufwandes derzeit wirtschaftlich noch nicht darstell- und durchführbar. Erforderlich wären im Vorfeld einer solchen Maßnahme die Aufdimensionierung vorhandener Schmutzwasserkanäle, einhergehend mit sehr aufwendigen Maßnahmen zur Ableitung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwassers gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg.

**Mit diesem Hintergrund ist die Feststellung zu treffen, dass für die Gemeinde Dielheim nur eine Erschließung der Baufläche „Neuwiesen“ eine kurzfristig umsetzbare Option darstellt, welche auch bei dem wohnraumsuchenden Teil der Bevölkerung auf eine Akzeptanz stößt. Gleichzeitig wird die Maßnahme dazu beitragen, die im Ortsteil vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu stärken und diese zukunftsweisend weiterzuentwickeln.**

Unabhängig dieser infrastrukturellen Rahmenbedingungen ist es für die Gemeinde Dielheim auch eine städtebauliche Notwendigkeit, neben dem Kernort, auch die einzelnen Ortsteile zu stärken und weiterzuentwickeln. Dieses ist im Ortsteil Balzfeld im Jahr 2016 durch die Erschließung des Baugebietes „Erlenbachwiesen“ gelungen.

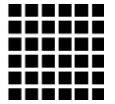
Die am Ortseingang von Horrenberg nunmehr geplante Wohnbaufläche „Neuwiesen“ hat aufgrund ihrer zentralen Lage im Gemeindegebiet für die Siedlungsentwicklung, und hier insbesondere für die gemeinsame Einzelhandelsinfrastruktur der Ortsteile, eine besondere Bedeutung.

Am westlichen Ortsrand von Horrenberg hat sich in den letzten Jahren, nachdem sich kleinere Versorgungseinrichtungen mehr und mehr aus den Ortsmittelpunkten zurückgezogen haben, für die Ortsteile von Dielheim der Schwerpunkt des Einzelhandels für Waren des täglichen Bedarfes entwickelt.



## Gemeinde 69234 Dielheim, Ortsteil Horrenberg

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ zur Ausweisung einer Wohnbaufläche im Gewann „Neuwiesen“



Mit der Ausweisung des Baugebietes „Neuwiesen“ wird die hier unmittelbar angrenzende, vorhandene Sonderbaufläche für die Nahversorgung stärker in das Siedlungsgefüge von Horrenberg und der angrenzenden Ortsteile integriert.

Die aus verkehrseffizienten Gründen für das Plangebiet als sinnvoll angesehene Ringerschließung (siehe auch Ziffer 2.3. dieses Antrages) mit einer beidseitigen Bebauung der Straße erfordert es, das Baugebiet über die Darstellungen des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes hinausgehend auszudehnen. Damit greift die Abgrenzung des Plangebietes in einen in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes dargestellten „Regionaler Grünzug“ sowie in ein „Vorranggebiet für den Naturschutz und die Landschaftspflege“ ein. Die Tiefe der Überschreitung entspricht der Fläche von zwei Bauzeilen und weist damit ein Maß von ca. 70,00 m auf.

Für diese in den „Regionaler Grünzug“ und das „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ hineinragende Teilfläche des geplanten Wohngebietes wird die Zulassung einer Abweichung von den in den Plansätzen 2.1.1 („Regionaler Grünzug“) und 2.2.1.2 („Vorranggebiet für den Naturschutz und die Landschaftspflege“) genannten raumordnerischen Vorgabe als „erforderlich und städtebaulich begründet“ angesehen.

### 4.1. Bedarf an Wohnbauflächen bis zum Zieljahr 2035

#### 4.1.1 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung

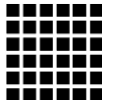
Die Gemeinde Dielheim hat in jüngster Zeit ein **Gemeindeentwicklungskonzept „Strategie Dielheim 2035“** erarbeiten lassen. Ausgehend von einem Bevölkerungsstand (4/2017) von 8.992 Einwohnern im vierten Quartal 2017, wird hierin die Bevölkerungsentwicklung in drei Varianten prognostiziert.

Es wird deutlich, dass, unter Berücksichtigung der zu erwartenden **Einwanderungen aus dem unmittelbar angrenzenden hochverdichteten Kernraum**, bis zum Jahr 2035 Einwohnerzuwächse von 100 bis 240 Einwohnern zu erwarten sind (Hauptvariante bzw. Nebenvariante).

Der Einwohnerstand nach dem ersten Quartal 2021 (9.068 Einwohner) verdeutlicht diesen „konservativen“, bisher als realistisch einzuschätzenden Prognoseansatz.

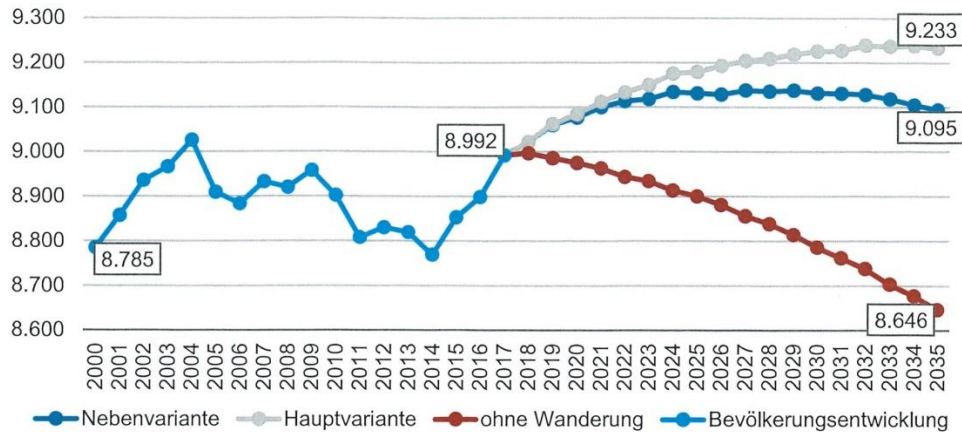
## Gemeinde 69234 Dielheim, Ortsteil Horrenberg

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ zur Ausweisung einer Wohnbaufläche im Gewann „Neuwiesen“



### Bevölkerungsprognose

Grundlage der Prognosen sind die vergangenen Geburtenraten, die derzeitige durchschnittliche Lebenserwartung sowie die Zu- und Abwanderung aus bzw. in bestimmte Gebiete in den letzten Jahren. Selbst ohne Zuwanderung wird für Dielheim eine positive Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2035 prognostiziert (Abb. 20).



### Bevölkerungsentwicklung und -vorausberechnung der Gemeinde Dielheim

Quelle: Gemeindeentwicklungskonzept „Strategie Dielheim 2025“

Die Prognose deckt sich mit der nachfolgend abgebildeten Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes für Baden-Württemberg.



## Bevölkerungsvorausrechnung nach Altersgruppen

Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 mit Wanderungen nach 5 Altersgruppen  
Dielheim (Rhein-Neckar-Kreis)

Jahr	Insgesamt	Davon im Alter von ... bis unter ... Jahren					85 und mehr
		unter 20	20 - 40	40 - 60	60 - 85		
2017 <sup>1)</sup>	8.992	1.695	2.015	2.846	2.223	213	
2018	9.022	1.671	2.055	2.815	2.269	212	
2019	9.062	1.663	2.090	2.765	2.317	227	
2020	9.084	1.648	2.093	2.753	2.358	232	
2021	9.112	1.653	2.094	2.702	2.407	256	
2022	9.133	1.663	2.083	2.661	2.459	267	
2023	9.149	1.674	2.075	2.584	2.525	291	
2024	9.175	1.680	2.075	2.540	2.572	308	
2025	9.179	1.698	2.064	2.478	2.615	324	
2026	9.193	1.723	2.041	2.404	2.699	326	
2027	9.204	1.740	2.013	2.346	2.785	320	
2028	9.209	1.744	1.999	2.302	2.847	317	
2029	9.218	1.747	1.985	2.279	2.888	319	
2030	9.226	1.756	1.959	2.277	2.923	311	
2031	9.227	1.767	1.938	2.244	2.961	317	
2032	9.239	1.772	1.925	2.243	2.977	322	
2033	9.237	1.768	1.916	2.265	2.960	328	
2034	9.238	1.766	1.904	2.284	2.928	356	
2035	9.233	1.757	1.898	2.316	2.891	371	

1) 2017: Bevölkerungsfortschreibung zum 31.12.; restliche Jahre: Ergebnisse der Hauptvariante der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017. Methodenbeschreibung.

Datenquelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017; Hauptvariante.

### 4.1.2 Wohnbauflächen-Bedarf

Basierend auf der Hauptvariante der Bevölkerungsprognose des Gemeindeentwicklungskonzeptes bzw. des statistischen Landesamtes für Baden-Württemberg, **errechnet sich für die Gemeinde Dielheim bis zum Zieljahr 2035 ein Wohnbauflächen-Bedarf von ca 14,33 ha**. Dieser Berechnung liegt eine in Ansatz gebrachte Dichte von 40 Einwohnern pro ha zugrunde.

	Hauptvariante
Einwohnerstand „2021“	9.068
Einwohnerstand „2035“	9.233
Fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ <sub>1</sub> )	408
Absolute Einwohnerentwicklung (EZ <sub>2</sub> )	165
Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ <sub>1</sub> + EZ <sub>2</sub> )	573
<b>Relativer Wohnbauflächen-Bedarf</b>	<b>14,33 ha</b>

**Gemeinde 69234 Dielheim, Ortsteil Horrenberg**

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ zur Ausweisung einer Wohnbaufläche im Gewann „Neuwiesen“



Dieser voraussichtliche Bedarf reduziert sich rechnerisch unter Berücksichtigung der im Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg vom 15.02.2017 genannten Orientierungswerte einer anzustrebenden Dichte (für sonstige Gemeinden nach der zentralörtlichen Gliederung : 50 EW/ha) und einer gleichlautenden Vorgabe der 1. Teilfortschreibung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“. Unter der Voraussetzung, dass in den zukünftigen Baugebieten der Gemeinde Dielheim Dichtewerte **von 50 Einwohnern** pro ha erreicht werden, **errechnet sich ein Flächenbedarf von ca. 11,46 ha.**

Zur Überprüfung dieser Bedarfszahlen wurde ergänzend auf der Grundlage der in die „1. Änderung des Regionalplanes Rhein-Neckar“ eingebrachten Berechnungsformel ein weiterer Berechnungsansatz durchgeführt.

Berechnungsformel :

$$\frac{\text{EW (Zeitpunkt der FNP – Aufstellung)} \cdot \text{Zuwachsfaktor (in \%)} \cdot \text{FNP – Laufzeit (Anzahl der Jahre)}}{\text{durchschnittliche Belegungsdichte (EW je WE)} \cdot \text{Siedlungsdichte (WE je ha)} \cdot 5}$$

Gemeinde Dielheim	$9.240 \cdot \text{EW} \times 0,018 \times 15 \text{ Jahre}$ $2 \times 20 \text{ WE/ha (25 WE/ha)} \times 5 = 12,47 \text{ ha (9,97 ha)}$
-------------------	--

\* Stand : 31.12.2022

Demnach wird für die Gemeinde Dielheim bis zum Jahr 2035, in Abhängigkeit der gewählten Berechnungsmethode, ein Flächenbedarf prognostiziert, welcher zwischen 11,46 ha und 12,47 ha liegt.

Die Gemeinde Dielheim hat in ihrem Gemeindeentwicklungskonzept das Ziel bekräftigt, in den nächsten Jahren einen **Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf die „Innenentwicklung“** zu verlagern. Es sollen Maßnahmen ergriffen werden, welche die Eigentümer innerörtlicher Wohnbauflächen-Potentiale dazu bewegen, einem Verkauf ihrer Flächen zuzustimmen bzw. diese eigenständig zu bebauen. In diesem Zusammenhang ist jedoch anzumerken, dass die Erfahrungen der letzten Jahre den Schluss zulassen, dass aufgrund von diversen Hinderungsgründen die ermittelten Innenentwicklungsflächen nur zu einem sehr geringen Prozentsatz bei der Bedarfsermittlung in Ansatz zu bringen sind. Auf die ergänzenden Ausführungen unter der Ziffer 4.1.3 dieser Ausarbeitung wird verwiesen.

**Gemeinde 69234 Dielheim, Ortsteil Horrenberg**

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ zur Ausweisung einer Wohnbaufläche im Gewann „Neuwiesen“



Somit wird es, **um einem sich ansonsten ergebenden Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken**, erforderlich sein, auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes bis zum Jahr 2035 die Planungsflächen „Im Weißenbaum“, „Linsengrund“ und „Waldwiesen“ zu entwickeln.

Die Baufläche „**Neuwiesen**“ im Ortsteil Horrenberg ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim noch als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

**Es wird als städtebaulich sinnvoll angesehen, an diesem Standort eine Wohnbaufläche in einer Gesamtgröße von 4,2 ha zu entwickeln. Der Bedarf hierfür ist, wie oben dargestellt, gegeben.**

Damit wird in der Gemeinde Dielheim das nachfolgende Flächenpotential entwickelt :

<b>Teilort</b>	<b>Entwicklungsfläche gemäß dem Flächennutzungsplan, einschließlich der Baufläche „Neuwiesen“</b>
Dielheim	10,61 ha
Balzfeld	0,00 ha
<b>Horrenberg</b>	<b>4,20 ha</b>
Unterhof	0,68 ha
Oberhof	0,00 ha
<b>Flächenpotenzial „Wohnen“ gesamt</b>	<b>15,49 ha</b>

Das realisierbare Gesamtvolumen entspricht, einschließlich der geplanten Baufläche „Neuwiesen“, damit tendenziell dem prognostizierten Bedarf.

**4.1.3 Aktivierbare innerörtliche Flächenpotentiale**

Die Gemeinde Dielheim hat mit Hilfe der STEG im Zuge der Erarbeitung der Gemeindeentwicklungskonzeption „Strategie Dielheim 2035“ in Form von Ortsbegehungen die in der Gemeinde vorhandenen Baulücken und Nachverdichtungspotentiale erhoben.

**Vorhandene Baulücken**

Hier handelt es sich um nicht bebaute Bauplätze innerhalb bestehender Baugebiete, bzw. im Zusammenhang bebauter Ortslagen.

Der Großteil der Baulücken befindet sich im Ortsteil (OT) Dielheim. Eine Vielzahl an Baulücken wurde außerdem in den Ortsteilen Horrenberg und Balzfeld gezählt. Weitere Baulücken sind in Unterhof vorzufinden.

**Gemeinde 69234 Dielheim, Ortsteil Horrenberg**

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ zur Ausweisung einer Wohnbaufläche im Gewann „Neuwiesen“



In Oberhof sind keine Baulücken vorhanden. Nahezu alle der 282 im gesamten Gemeindegebiet identifizierten Baulücken befinden sich in Privateigentum und stehen daher für eine Entwicklung nur sehr eingeschränkt zur Verfügung.

<b>Baulücken</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Wohnbauflächenpotential</b>
Dielheim	148	6,2 ha
Balzfeld	62	2,5 ha
<b>Horrenberg</b>	61	2,7 ha
Unterhof	11	0,5 ha
Oberhof	0	0,0 ha
<b>Gesamt</b>	<b>282</b>	<b>11,9 ha</b>

**Nachverdichtungspotentiale**

Die örtlichen Erhebungen ergaben, dass in der Gemeinde Dielheim ein Nachverdichtungspotential von ca. 3,6 ha vorhanden ist. Hier handelt es sich häufig um große Flurstücke, die nur teilweise bebaut und damit, nach heutigen Gesichtspunkten, nur eine untergeordnete bauliche Nutzung aufweisen. Auch befinden sich diese Flächen überwiegend in privater Hand und zeichnen sich oftmals durch ungeeignete Parzellenschnitte und eine fehlende Erschließung aus. Einer baulichen Inanspruchnahme stehen in der Gemeinde Dielheim derzeit die nicht vorhandene Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer entgegen. Die innenliegenden Grünbereiche werden als Erholungsfläche genutzt und wertgeschätzt.

Parallel zur Erschließung einer Neubaufläche im Gewann „Neuwiesen“, welche aufgrund einer Abweichung in eine Tiefe von ca. 70,00 m teilweise Inhalt dieses Zielabweichungsverfahrens ist, soll zukünftig aufgrund des gefassten Grundsatzbeschlusses und vor einer Inanspruchnahme weiterer Gebiete, der Schwerpunkt aller Bemühungen auf einer Realisierung innerörtlicher Nachverdichtungs-Maßnahmen liegen. Dieses kann die Gemeinde Dielheim, unter der Voraussetzung einer Mitwirkungsbereitschaft der hiervon betroffenen Grundstückseigentümer, in die Lage versetzen, von einer Inanspruchnahme der im Flächennutzungsplan dargestellten weiteren Entwicklungsflächen abzusehen bzw. deren Realisierung zeitlich zurückzustellen.

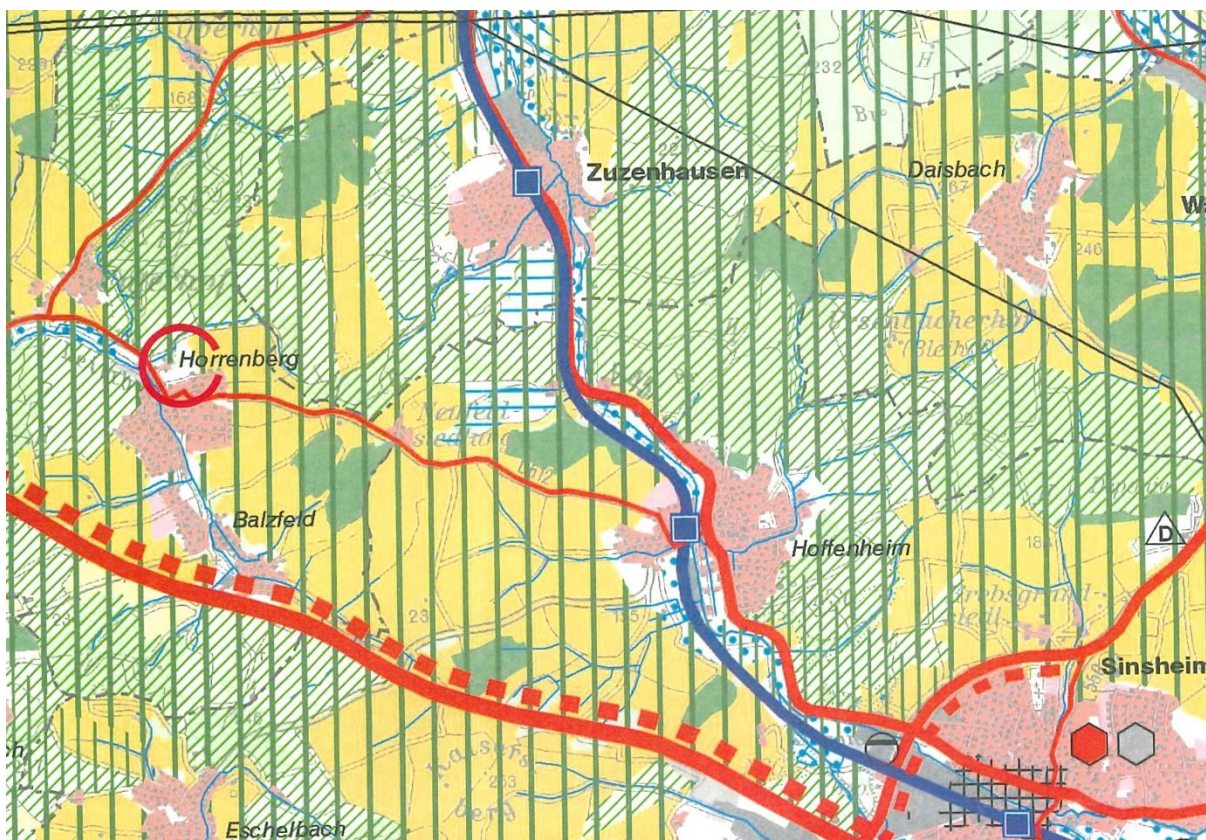
**Zum derzeitigen Zeitpunkt ist jedoch die Feststellung zu treffen, dass derzeit keine der aufgezeigten innerörtlichen Nachverdichtungspotenziale zur Verfügung stehen, welche die Gemeinde kurzfristig in die Lage versetzen würden, von der Erschließung eines Neubaugebietes abzusehen.**



## 4.2. Prüfung alternativer Flächen für eine Wohnbebauung

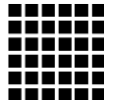
### 4.2.1 Auf der Gemarkung Horrenberg/Balzfeld

Die Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ beinhaltet auf der Gemarkung Horrenberg lediglich noch **eine von regionalplanerischen Restriktionen freigestellte Fläche östlich der L 612.**



Diese ist für eine Siedlungserweiterung nur in einem sehr begrenzten Umfang nutzbar. Die Aussage wird begründet mit dem hier vorhandenen Straßennetz. Sehr differenzierte Untersuchungen der Gemeinde Dielheim kamen zu dem Ergebnis, dass sämtliches, aus einem solchen Gebiet entstehendes Verkehrsaufkommen über den Birkenweg und die „Zuzenhäuser Straße“ abgeleitet werden müsste, die als bestehende Wohnstraßen bereits jetzt durch den Anliegerverkehr stark belastet sind.

Ein wünschenswerter direkter Anschluss an die „Hoffenheimer Straße“ ist aufgrund einer wirtschaftlich nur schwer darstellbaren Ertüchtigung der Straße „Am Eichbaum“ und einer dadurch entstehenden problematischen Knotenpunktausbildung im Einmündungsbereich in die „Hoffenheimer Straße“ verkehrstechnisch nicht vertretbar.



**Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass aus Gründen der Verkehrserschließung, aber auch aufgrund der damit weiterhin nicht gegebenen Integration des vorhandenen Lebensmittelmarktes in das Siedlungsgefüge, von einer Inanspruchnahme dieser Fläche abgesehen werden sollte.**

Die in der Raumnutzungskarte enthaltene „**Weißfläche**“ **südlich der „Hoffenheimer Straße**“ am östlichen Ortsrand von Horrenberg ergibt hinsichtlich seiner geringen Größe kein ausreichendes Potenzial, um dem ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen zu entsprechen.

Bei einer Erweiterung des Siedlungsbereiches in diesem Bereich wären die unmittelbare Nähe zur L 612 aber auch die nicht oder nur schwer zu erreichende Integration einer ergänzenden Bebauung in das Landschafts- und Siedlungsbild zu berücksichtigen. Derzeit tritt das hieran angrenzende bestehende Wohngebiet aufgrund seiner topografisch tieferen Lage und dem im Bestand hier ausgebildeten Grünzug nicht in Erscheinung, so dass in diesem Bereich eine harmonische Verbindung zwischen dem besiedelten Bereich und der freien Feldflur entstanden ist.

Weitere restriktionsfreie Flächen sind in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes weder im Ortsteil Horrenberg noch im Ortsteil Balzfeld vorhanden. Hier befinden sich lediglich noch kleinere Arrondierungsmöglichkeiten im Sinne des aus der Maßstäblichkeit der Raumnutzungskarte abzuleitenden Interpretationsspielraumes.

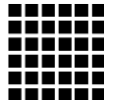
#### **4.2.2 Auf der Gemarkung Dielheim**

Für den Kernort Dielheim sind in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ die Planungsflächen „Im Weißbaum“ und „Linsengrund“ freigestellt von regionalplanerischen Restriktionen.

Die ursprünglich in der Teilfortschreibung des Regionalplanes für Dielheim angedachte weitere Siedlungserweiterung („RNK-18“), angrenzend an die zukünftige Wohnbaufläche „Im Weißenbaum“, wurde im Zuge des Verfahrens wieder aus dem Fortschreibungs-Entwurf herausgenommen.

Auf die Begründung einer Priorisierung der angedachten Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Dielheim unter der Ziffer 4. (Seiten 15-17 dieses Berichtes) wird verwiesen.





### **4.3. Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes**

Die geplante Erweiterung des Siedlungsbereiches im Gewann „Neuwiesen“ wird aufgrund dem das Landschaftsbild hier dominierenden „Leimbach“ begleitenden und dessen Auewaldstreifen nicht dominant und damit störend in Erscheinung treten. Die topografischen Gegebenheiten und die vorhandenen Vegetationsstrukturen lassen es zu, dass sich das geplante Wohngebiet harmonisch in das Landschaftsbild einfügen wird.

**Von der beantragten Zielabweichung nicht betroffen sind rechtskräftig ausgewiesene „Schutzgebiete“.**

Die Flächen, für die dieses Zielabweichungsverfahren erforderlich wird, werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

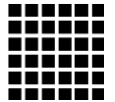
Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Hinblick auf die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ wird nach dem derzeitigen Kenntnisstand zu dem Ergebnis führen, dass die mit der Planung in Verbindung stehenden Eingriffe in die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können.

Eine gleichlautende Aussage ist zu treffen im Hinblick auf die Schutzgüter „Wasser“ und „Klima“. Die von der Gemeinde Dielheim im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen, wie beispielsweise die einer Dachbegrünung für weitestgehend alle Gebäude und einer zentralen Rückhaltung des unverschmutzten Oberflächenwassers, wird dazu führen, dass ein Großteil des Oberflächenwassers im Plangebiet selbst verbleiben und zur Verdunstung gebracht werden kann.

Die zwischenzeitlich für das Plangebiet durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung kam zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet im Bereich der bestehenden Vegetationsstruktur am „Leimbach“ für Fledermäuse und für Europäische Vogelarten eine große Bedeutung innehat.

Bei den Fledermäusen konnten die Zwergfledermaus, die Rauhaufledermaus, die Kleine Bartfledermaus, die Breitflügelfledermaus und der Abendsegler nachgewiesen werden.

Wie die Untersuchungen zeigten, kommt dem „Leimbach“ mit seinen beidseitig hohen Ufergalerien für die Kolonien der genannten Fledermausarten eine wichtige Bedeutung als Flugkorridor zwischen den Quartieren im Ortsbereich von Horrenberg und dem Waldgebiet zwischen Horrenberg und Dielheim zu. Der Ufergaleriewald des „Leimbach“ ist zudem für die beiden Fledermauskolonien auch als quartiernahes Jagdhabitat von Bedeutung. Für sie stellt die „Leimbach“-Aue offenbar ein wichtiges Nahrungshabitat dar, das die Tiere regelmäßig aufsuchen.



Das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist nicht einschlägig. Erhebliche Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind vor allem durch Lichtemissionen zu befürchten. Restriktive Beleuchtungsaufgaben können artenschutzrechtliche Bedenken ausräumen oder zumindest reduzieren.

Fortpflanzungsstätten sind nicht unmittelbar betroffen, doch stellt der Galeriewald am „Leimbach“ ein essenzielles Habitat dar (quartiernahes Jagdhabitat und Flugstraße zu weiteren Nahrungshabitaten) und fällt daher unter den Schutz des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Der Galeriewald ist zu erhalten, um den Fortbestand der Wochenstuben zu gewährleisten. Auch hierzu können Bedingungen formuliert werden, die das Eintreten des Verbotstatbestandes verhindern werden.

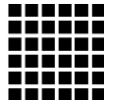
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes konnten Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer Europäischer Vogelarten nachgewiesen werden. Auch für diese Artengruppen konnte das Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden, wenn die oben beschriebenen Vermeidungs- und Minderungs-Maßnahmen umgesetzt werden. Voraussetzung hierfür ist der Erhalt des Galeriewaldes entlang des „Leimbach“, in dem die überwiegende Zahl der Reviere vorkommt.

Wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten wurden im Geltungsbereich des Plangebietes nicht nachgewiesen. Gleiches gilt für Reptilien.

Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung kann dahingehend zusammengefasst werden, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG durch die Festsetzung und Einhaltung entsprechender planungsrechtlicher Vorgaben verhindert werden kann.

Im Hinblick auf die mit der Planung verbundene Notwendigkeit der Errichtung eines Brückenbauwerkes über den „Leimbach“ sind die Belange der hier lebenden Fledermauspopulationen zu berücksichtigen.

**Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes, und hier insbesondere des Artenschutzes, ist darauf hinzuweisen, dass die sensibleren Bereiche den nördlichen Teil des Plangebietes betreffen und damit nicht die Fläche, für welche dieser Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung gestellt wird.**



## **5. Bewertung der Planung hinsichtlich der Zielabweichung zugrunde zu legende Kriterien**

Eine Teilfläche des geplanten Wohngebietes „Neuwiesen“ steht mit einer Größe von ca. 2,0 ha im Widerspruch zu einem im Regionalplan dargestellten **„Regionaler Grünzug“** und einem **„Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“**.

### **5.1. „Regionaler Grünzug“**

„Regionale Grünzüge“ sind gemäß der „Begründung“ zum „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ zusammenhängende und gemeindeübergreifende Freiräume, die unterschiedlichen ökologischen Funktionen, naturschonenden und nachhaltigen Nutzungen, der Erholung sowie dem Kulturlandschaftsschutz dienen. Sie bilden damit ein multifunktionales Instrument zur regionalplanerischen Sicherung der Freiräume in der Metropol Region Rhein-Neckar.

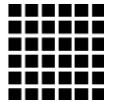
In dieses multifunktional begründete regionale Freiraumsystem wurden Gebiete einbezogen, die aufgrund ihrer spezifischen naturräumlichen Funktionen als „besonders wertvoll“ einzustufen sind.

Wesentliche Ausschlusskriterien der Regionalplanung für Flächen in der Gemeinde Dielheim und ihrer Umgebung sind u. a. :

- a) wertvolle Gebiete für den Arten- und Biotopschutz, inclusive landespflegerisch wertvoller Gebiete („NATURA 2000“-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flächen der überörtlichen Biotopvernetzung, usw.)
- b) wertvolle Bereiche für die Wasserversorgung (Wasserschutzgebiete/Wassersicherungsbereiche)
- c) Gebiete mit besonderer Bedeutung für das Klima (Kaltluftentstehung und Kaltluftabflussbahnen)
- d) Schutz unzerschnittener Landschaftsteile
- e) siedlungsgliedernde Freiflächen zur Verhinderung „bandartiger“, ausufernder Siedlungsentwicklung und „offene“ Talbereiche
- f) Räume und Gebiete mit besonderer Erholungsfunktion (vergl. Erläuterungskarte „Natur, Landschaft und Umwelt“)

## Gemeinde 69234 Dielheim, Ortsteil Horrenberg

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ zur Ausweisung einer Wohnbaufläche im Gewann „Neuwiesen“



Außerdem wurden in das Freiraumsystem der „Regionale Grünzüge“ siedlungsgeschichtlich, kulturhistorisch oder landschaftsästhetisch bedeutsame Zusammenhänge überörtlicher Ausprägung sowie Sichtachsen einbezogen.

Damit sollen für die Region oder einzelne Teilräume charakteristische, das Landschaftsbild dominierende und nachhaltig prägende Elemente und Gesamt-Anlagen vor einer Beeinträchtigung durch heranrückende Besiedlung geschützt und dauerhaft erhalten werden.

In der Regel beinhalten die „Regionale Grünzüge“ ausgewiesene Gebiete mehrere der o. g. Funktionen.

Aufgrund der hohen Besiedlungsdichte, der umfangreichen Stadt-Land-Verflechtungen und der weiter ansteigenden Anforderungen an die Ausgleichs-Leistungen der Freiräume, erreichen die Festlegungen zur Sicherung und Entwicklung zusammenhängender Freiräume in der Metropol Region Rhein-Neckar eine großräumige Ausdehnung.

Die Fläche „Neuwiesen“, für die die Zielabweichung beantragt wird, ist hinsichtlich der o.g. Kriterien wie folgt zu bewerten:

zu a: Die betrachtete Fläche liegt nicht innerhalb rechtskräftig ausgewiesener Schutzgebiete. Die im Umfeld vorhandenen, gemäß § 32 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Biotop können im vollen Umfang erhalten bleiben.

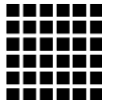
zu b: Die Fläche liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, bzw. eines Bereiches mit einer hohen Bedeutung für den Grundwasserschutz (verwiesen wird auf die Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt des Regionalplanes).

zu c: Die Erläuterungskarte „Natur, Landschaft und Umwelt“ des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ kennzeichnet den nördlichen Rand des Ortsteiles Horrenberg als „Fläche mit einer hohen bis sehr hohen klimaökologischen Bedeutung“.

Im Zuge des parallel zum Bebauungsplan erstellten Umweltberichtes stellt das Planungsbüro für Gartengestaltung und Landschaftsplanung Ostholthoff, Mühlhausen-Rettigheim, fest, dass für das Plangebiet mit einer „mittleren bis hohen Leistungsfähigkeit sowie Empfindlichkeit in Bezug auf die Kalt- und Frischluftentstehung“ zu rechnen ist. Dieses gilt insbesondere für das Kleinklima und ist im Hinblick auf das Plangebiet u.a. begründet durch die topografischen Gegebenheiten.

## Gemeinde 69234 Dielheim, Ortsteil Horrenberg

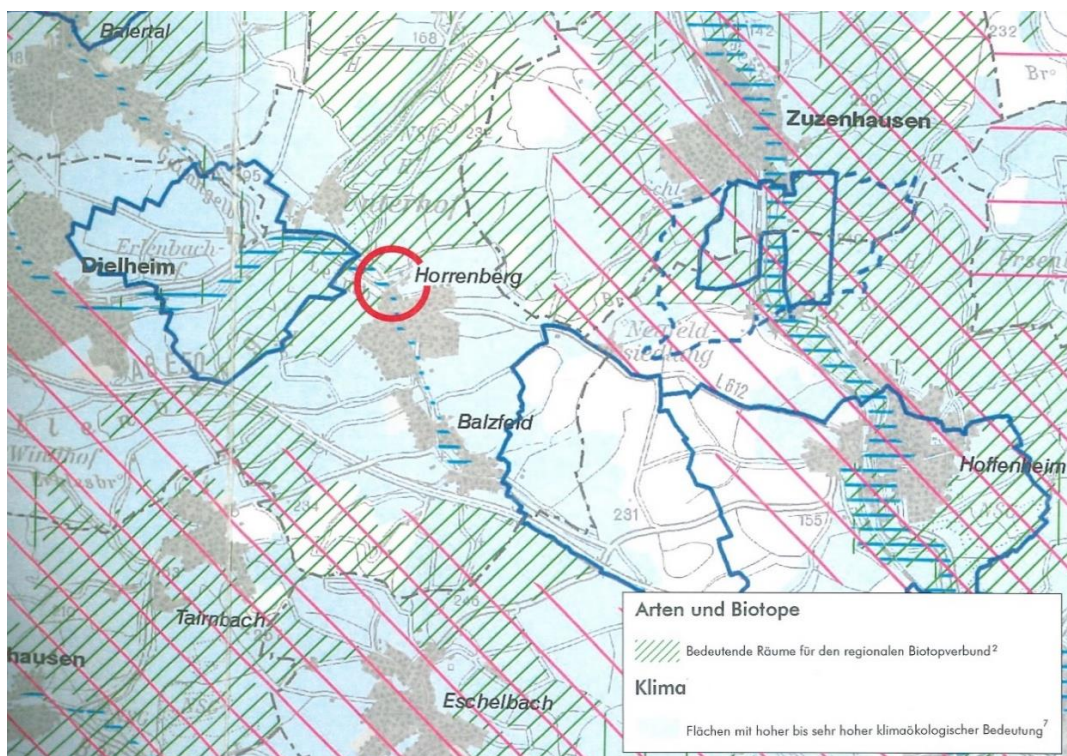
Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ zur Ausweisung einer Wohnbaufläche im Gewann „Neuwiesen“



Positive Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima, Luft“ hat der geschlossene Auewaldstreifen entlang des „Leimbach“, jedoch können die geplanten Gebäude für den Luftdurchfluss der hangabströmenden Kalt- und Frischluft eine gewisse Behinderung darstellen.

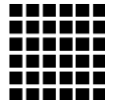
Mit einer erheblichen Wirkung auf den Kaltluftstrom talabwärts ist aufgrund der geplanten Bebauung mit primär Einzel- und Doppelhäusern jedoch nicht zu rechnen. Die Kaltluft wird die geplanten Gebäude überströmen und nahezu unbeeinflusst durch die Neubebauung abwärts fließen. Minimiert werden die Auswirkungen des Weiteren durch die seitens der Gemeinde Dielheim beabsichtigte Forderung nach einer Begrünung sämtlicher Dachflächen.

**Unter der Voraussetzung einer Ausformulierung entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan ist nicht mit Bau- bzw. betriebsbedingten Eingriffen in das Schutzgut „Klima“ zu rechnen.**



**Auszug aus der Erläuterungskarte „Natur, Landschaft und Umwelt“  
des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“**

zu d: Die Fläche, für die die Zielabweichung beantragt wird, entwickelt sich parallel dem Leimbach und seiner begleitenden Vegetation. Die Lage und Ausdehnung des geplanten Baugebietes zerschneidet damit keine homogenen Landschaftsteile.



zu e: Die geplante Wohnbaufläche „Neuwiesen“ geht nur geringfügig über die Linie des derzeitigen durch den Lebensmittelmarkt geprägten Siedlungsrand hinaus. Hierdurch wird sich keine bandartige Siedlungsstruktur entlang des Leimbaches entwickeln.

Eine darüber hinaus gehende Siedlungserweiterung in nord-westliche Richtung sollte zukünftig ausgeschlossen werden.

zu f: Die Fläche stellt gemäß der Erläuterungskarte „Natur, Landschaft und Umwelt“ des Regionalplanes keinen Bereich mit einer besonderen Bedeutung für den Fremdenverkehr und die Naherholung dar. Der die derzeitige bereits restriktionsfrei gestellte Fläche nördlich des Fuß- und Radweges, ist entgegen dieser Aussage ein wichtiges Element, auch für die Naherholung. Aufgrund dieses Umstandes wird die Gemeinde Dielheim, diese für den nicht motorisierten Verkehr bedeutsame Trasse uneingeschränkt erhalten und in die Konzeption des geplanten Wohngebietes integrieren.

## **5.2. „Vorranggebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege“**

Entsprechend der Darstellung unter der **Ziffer 4.3. dieses Antrages**, stellt die bestehende Vegetation am Leimbach ein für die Naturschutz- und die Landschaftspflege bedeutsames Element dar. Demgegenüber sind die Flächen, für die diese Zielabweichung formuliert wird, abgesehen eines quer zum Tal verlaufenden kleineren Biotops, aufgrund ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung für den Naturschutz und die Landschaftspflege von geringem Wert. Es kann somit die Feststellung getroffen werden, dass die in diesem Antrag betrachtete Fläche nicht Bestandteil eines funktional zusammenhängenden Biotopverbundes ist und damit keine nennenswerte Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung heimischer Pflanzen oder Tierarten hat.

## **5.3. Fazit**

Aus den dargelegten städtebaulichen Überlegungen der Gemeinde Dielheim und aus den Ergebnissen der bereits vorliegenden Fachgutachten wird deutlich, dass eine Ausdehnung der geplanten Wohnbaufläche, in der dargestellten Größe, die von der Regionalplanung verfolgten Ziele nicht tangiert und **die Grundzüge des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ von der Planung nicht berührt werden.**