

Verband Region Rhein-Neckar * Postfach 10 26 36 * 68026 Mannheim

Regierungspräsidium Karlsruhe
Abteilung 2
Herrn Micha Kronibus
76247 Karlsruhe

Verband Region Rhein-Neckar
Körperschaft des
öffentlichen Rechts

Postanschrift:
Postfach 10 26 36
68026 Mannheim

Hausanschrift:
M1, 4-5
68161 Mannheim

Tel.: 0621 10708-0
Fax: 0621 10708-255

Bankverbindung:
Sparkasse Rhein Neckar Nord
IBAN: DE 16 6705 0505 0030 2671 09
BIC: MANSDE66XXX

Ihr Zeichen
RPK21-2424-14/1/5

Ihre Nachricht
12.12.2022

Unser Zeichen

Bearbeiter
Kohleber

Telefon-Durchwahl
-215

Datum
10.03.2023

Stellungnahme des VRRN zum Zielabweichungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bofsheimer Weg III“ zwecks Entwicklung eines Wohngebietes, Osterburken

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Osterburken betreibt derzeit das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Am Bofsheimer Weg III“, mit welchem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes geschaffen werden sollen. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Osterburken. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha und soll neben einer randlichen Eingrünung (ca. 0,3 ha) überwiegend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die Stadt Osterburken möchte zur Deckung des hohen örtlichen Wohnbauflächenbedarfs ein weiteres Wohngebiet im Anschluss an das letzte erschlossene Neubaugebiet „Am Bofsheimer Weg II“ ausweisen. In diesem im Jahr 2020 erschlossenen Baugebiet wurden inzwischen alle Bauplätze verkauft und befinden sich inzwischen in der Umsetzung. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERP) befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb eines „Regionalen Grünzugs“ (Ziel der Raumordnung).

Gem. Plansatz 2.1.1 Z ERP dienen „*Regionale Grünzüge als großräumige Freiraumsysteme dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaften in der Metropolregion Rhein-Neckar.*“ Gem. Plansatz 2.1.3 Z ERP darf in Regionalen Grünzügen i.d.R. nicht gesiedelt werden, was auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben umfasst.

Demnach ergibt sich für eine Flächengröße von 3,0 ha ein Konflikt der bestehenden Planungsabsicht der Stadt Osterburken mit einem Ziel der Raumordnung.

Daher hat die Stadt Osterburken zur Fortführung der Planung mit Schreiben vom 30. November 2022 eine Abweichung von den Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar beim Regierungspräsidium Karlsruhe beantragt.

Die genannte Planfläche wurde im Rahmen der 1. Offenlage zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar angemeldet und von der Verwaltung des Verbandes Region Rhein-Neckar mit positivem Ergebnis fachlich geprüft. Gegenstand der fachlichen Prüfung war die Begründetheit eines entsprechenden Bedarfs für das Planvorhaben sowie eine ökologische Bewertung im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung.

Vor dem Hintergrund, dass die weitere Dauer des Regionalplanänderungsverfahrens mit Blick auf eine notwendige erneute Offenlage derzeit nicht konkret absehbar ist und bis zur Rechtskraft der Regionalplanänderung die wirksamen Ziele des Regionalplans der Planung entgegenstehen, wird die Abweichung von den Zielen der Regionalplanung mit der zeitlichen Dringlichkeit zur Umsetzung des Vorhabens begründet.

Regionalplanerische Bewertung

Zur Deckung der anhaltend hohen örtlichen Nachfrage nach Wohnbauplätzen in der Stadt Osterburken kann aus Sicht des Verbandes Region Rhein-Neckar der Bedarf für die Ausweisung des Neubaugebietes „Am Bofsheimer Weg III“ auf Grundlage der vorgelegten Bedarfsermittlung nachvollzogen werden. Ebenso wird mit Blick auf die Standortwahl die in den Antragsunterlagen aufgezeigte Alternativenprüfung aus Sicht der Verbandsverwaltung plausibel und nachvollziehbar begründet.

Für die zustimmende Beurteilung einer Zielabweichung sind durch die Planung zwei wesentliche Kriterien zu erfüllen. Einerseits muss die Planung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sein und andererseits dürfen die Grundzüge der Regionalplanung durch das Vorhaben nicht berührt sein.

Die Stadt Osterburken ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Siedlungsbereich Wohnen kategorisiert und damit entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion für die Ausweisung zusätzlicher, über die Eigenentwicklung hinausgehender Wohnbauflächen vorgesehen. Auch mit Blick auf den konkreten nachgewiesenen Bedarf für die Ausweisung eines Wohngebiets ist das geplante Vorhaben aus regionalplanerischer Sicht i.V.m. mit der Konkretisierung und Bewertung der vorhandenen Flächenpotentiale unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Durch die Ausweisung eines Wohngebietes mit einer Flächengröße von rund 3,0 ha wird die Freiraumfunktion des großräumigen Regionalen Grünzugs weiterhin gewährleistet. Die Grundzüge der Planung werden daher mit Blick auf die bestehenden Vorranggebietsausweisungen aus regionalplanerischer Sicht nicht beeinträchtigt.

Der Abweichung von Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (Regionaler Grünzug) zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bofsheimer Weg“ und der Ausweisung eines Wohngebiets zur Deckung des örtlichen Bedarfs in Osterburken wird deshalb zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Eduard Kohleber

Nachrichtlich per E-Mail an:

Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Baurechtsamt

Frau Nadine Bischoff

Nadine.bischoff@neckar-odenwald-kreis.de

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Eduard Kohleber