



STADT WIESLOCH

**8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT WIESLOCH-DIELHEIM**

„ORTSKERN BAIERTAL“

Stand 25.04.2022

Az.: 621.321/0012

1/6

VERFAHRENSVERMERKE

Einleitung des Änderungsverfahrens (Aufstellungsbeschluss): 22.05.2019

Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange (Auslegungsbeschluss): 23.02.2022

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: 08.03.2022 – 10.04.2022

Bekanntmachung hierzu am: 28.02.2022

Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange: 08.03.2021 – 10.04.2022

Über die während den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses Wiesloch-Dielheim abgewogen und entschieden und der Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 5 BauGB gefasst (Feststellungsbeschluss):

Wiesloch, den

Oberbürgermeister
Dirk Elkemann

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit seinen Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinsamen Ausschusses Wiesloch-Dielheim übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Wiesloch, den

Oberbürgermeister
Dirk Elkemann

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 6 Abs. 1 BauGB

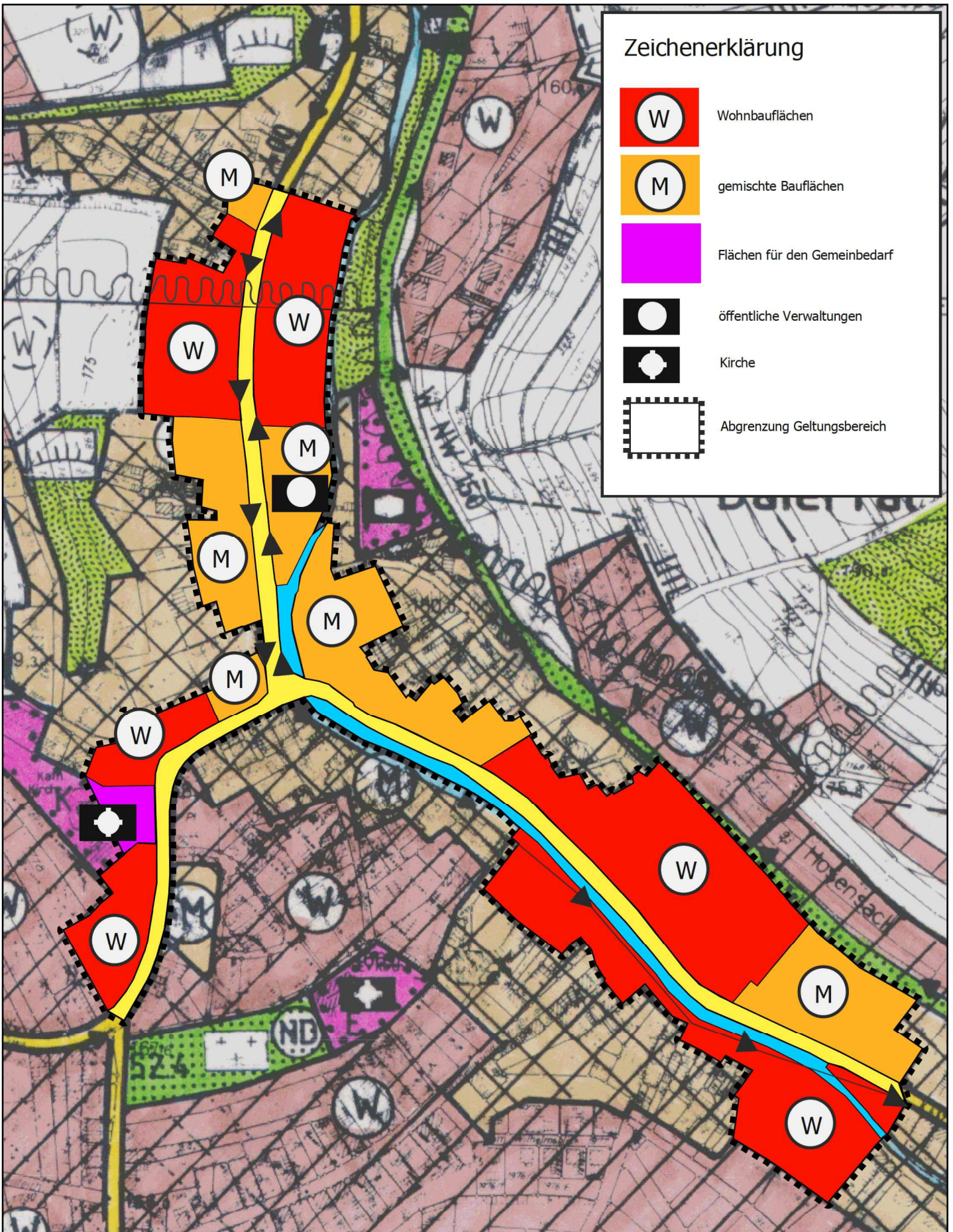
Karlsruhe, den

Regierungspräsidium Karlsruhe

Die durch Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses Wiesloch-Dielheim vom 24.05.2022 festgestellte und am _____ vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigte 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim wird gem. § 6 BauGB mit Bekanntmachung vom _____ rechtswirksam.

Wiesloch, den

Oberbürgermeister
Dirk Elkemann



Zeichenerklärung

- W Wohnbauflächen
- M gemischte Bauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- öffentliche Verwaltungen
- ⊕ Kirche
- Abgrenzung Geltungsbereich

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lglbw.de)

Die Stadt Wiesloch übernimmt keine Haftung für die Aktualität der Daten
Kartengrundlage: Urheberrechtlich geschützt!

Eine Umwandlung, Weitergabe oder Veröffentlichung der dargestellten
Geobasisdaten bedarf der Zustimmung der Stadt Wiesloch.

Bei Aufgrabungen ist mit der notwendigen Sorgfalt
vorzugehen, da für die Aktualität und Lagegenauigkeit der
Leitungsführung keine Gewähr übernommen wird



STADT WIESLOCH

Maßstab:
1:2000

Projekt: **8. Änderung**

Plantyp: **Flächennutzungsplan**

Benutzer:
A. Schiffer

Datum:
25.01.2022





STADT WIESLOCH

**8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT WIESLOCH-DIELHEIM**

„ORTSKERN BAIERTAL“

Begründung

Stand 25.04.2022

Az.: 621.321/0012

8. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim im Bereich „Ortskern Baiertal“ in Wiesloch - Baiertal



Inhaltsverzeichnis

I	Begründung nach § 5 Abs. 5 BauGB	1
1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	1
1.1	Lage des Gebiets	1
1.2	Abgrenzung und Größe des Gebiets.....	1
2	Erfordernis der Planaufstellung, Planungsziele und Verfahren	2
2.1	Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele	2
2.2	Inanspruchnahme von Flächen	2
2.3	Verfahren	3
3	Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen.....	3
3.1	Landesentwicklungsplan	3
3.2	Regionalplan	4
3.3	Dorfentwicklungsplan Baiertal, 1980	4
3.4	INSEK Wiesloch 2030+	5
4	Aktuelle Ausweisungen im Flächennutzungsplan	5
5	Rahmenbedingungen	6
5.1	Naturschutz.....	6
5.2	Hochwasserschutz	6
5.3	Wasserschutzgebiet.....	7
5.4	Altlasten und Bodenschutz.....	8
5.5	Klimaschutz.....	8
5.6	Störfallbetriebe	9
6	Planung.....	9
6.1	Änderung der beabsichtigten Flächennutzungen	9
6.2	Raumordnerische Auswirkungen der Planung	9
7	Umweltbericht	11

I Begründung nach § 5 Abs. 5 BauGB

1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

1.1 Lage des Gebiets

Das von der Überplanung betroffene Gebiet liegt auf der Gemarkung der Stadt Wiesloch im Ortsteil Baiertal und ist dort in der Ortsmitte verortet (Abb. 1).

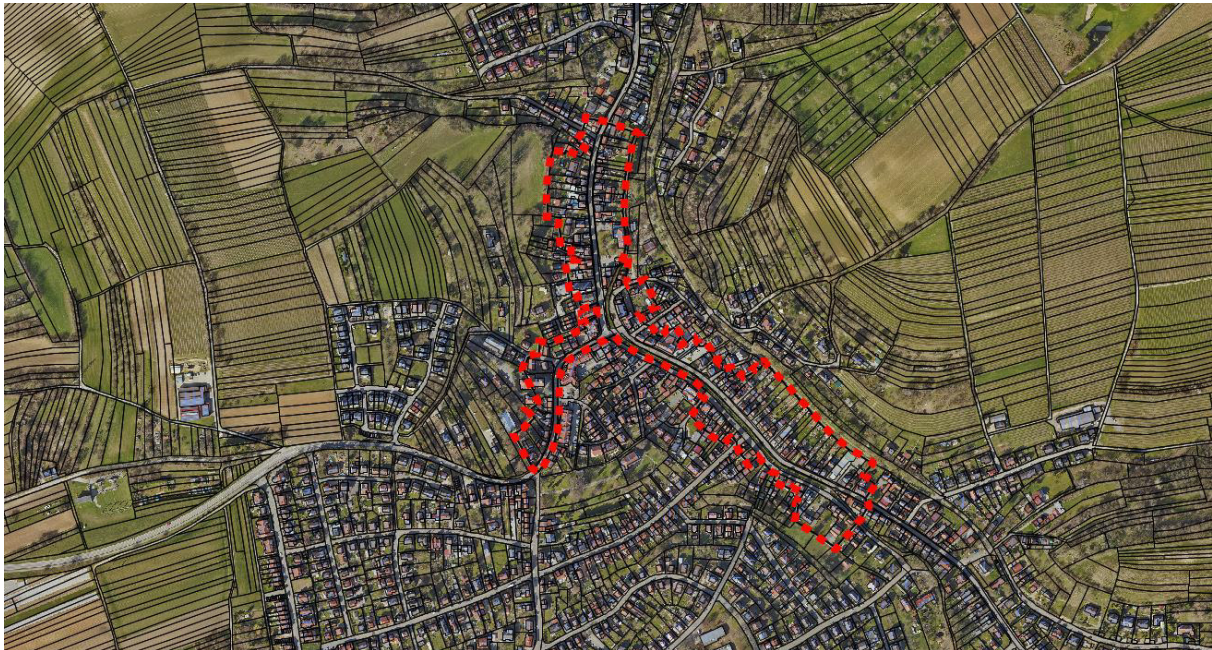


Abb. 1 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim umfasst die Bereiche entlang der Durchfahrtsstraßen von Wiesloch (Wieslocher Str.) bzw. Dielheim (Alte Bahnhofstr. und Mühlstr.) kommend in Richtung Schatthausen (Schatthäuser Str.). Die Bereiche die bereits im Geltungsbereich anderer, bestehender Bebauungspläne liegen, sind dabei ausgenommen.

1.2 Abgrenzung und Größe des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Abgrenzung gemäß der Planzeichnung und umfasst folgende Grundstücke und Grundstücksteile:

- Die Grundstücke westlich der Wieslocher Str. von der Kreuzung Wieslocher Str./Schatthäuser Str. (Hausnummer 2) bis zu dem Grundstück mit der Hausnummer Wieslocher Str. 26,
- das Grundstück mit der Hausnummer Alte Hohl 2,
- die Grundstücke beidseitig der Schatthäuser Str. von der Kreuzung Wieslocher Str./Schatthäuser Str. bis zu den Grundstücken mit der Hausnummer Schatthäuser Str. 57 bzw. 34 – mit Ausnahme des Grundstücks mit der Hausnummer 3,
- die Grundstücke entlang der Alte Bahnhofstr. von dem Grundstück mit der Hausnummer Alte Bahnhofstr. 1 bis zu den Grundstücken mit den Hausnummern 45 und 46 – mit Ausnahme der Grundstücke mit den Hausnummern 12 bis 14 und 17 bis 20,

- die Grundstücke mit den Hausnummern Hirschgasse 1, 2 und 3,
- die Grundstücke der Mühlstraße vom Grundstück mit der Hausnummer Mühlstraße 10 bis zu dem Grundstück mit der Hausnummer Mühlstraße 39 – mit Ausnahme der Grundstücke mit den Hausnummern 21 bis 24,
- und das Grundstück mit der Hausnummer Kirchenweg 7.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung eine Fläche von 7,09 ha.

2 Erfordernis der Planaufstellung, Planungsziele und Verfahren

2.1 Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Mit dem einfachen Bebauungsplan „Werbeanlagen Ortsmitte Baiertal“ und den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan soll eine Grundlage geschaffen werden, die zunehmende Nachfrage nach Genehmigung von Werbeanlagen für Fremdwerbung städtebaulich zu steuern und deren Zulässigkeit in der Baiertaler Ortsmitte auszuschließen. Insbesondere entlang der Durchfahrtsstraßen (Wieslocher und Schatthäuser Str. sowie Alte Bahnhofstr. und Mühlstr.) ist das Anbringen von Fremdwerbeanlagen aufgrund der hohen Frequentierung attraktiv. Solche Werbeanlagen beeinträchtigen durch ihre Größe und noch stärker durch ihre meist auffällige Farbgestaltung sowie ggf. ihre Beleuchtung das bestehende Ortsbild.

Um sog. Trading-down-Effekte in Folge von Fremdwerbeanlagen zu verhindern, die bestehende Gestalt des Ortskerns zu schützen sowie die Bemühungen einer weiteren Aufwertung und Belebung des Ortskerns zu unterstützen, sollen mit dem Bebauungsplan Fremdwerbeanlagen entlang der Durchfahrtsstraßen innerhalb des Ortskerns ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten ist nur im Rahmen der Ausweisung von Baugebieten nach der BauNVO möglich. Der Bebauungsplan setzt daher klarstellend die bisher als § 34 Abs.2 BauGB einzustufenden Gebiete konkret als Baugebiete (Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)) nach der BauNVO fest. Da sich die tatsächlich vorhandenen Nutzungen in den vergangenen Jahrzehnten von den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2000 entfernt haben, stimmen die vorhandene städtebauliche Situation sowie die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Werbeanlagen Ortsmitte Baiertal“ wird daher eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist dementsprechend eine teilweise Änderung der Darstellung von gemischter Baufläche zu Wohnbauflächen.

2.2 Inanspruchnahme von Flächen

In Folge der 8. Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan „Werbeanlagen Ortsmitte Baiertal“ kommt es zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme. Innerhalb des Geltungsbereichs

liegen keine landwirtschaftlichen Flächen. Der betreffende Bereich im Ortskern Baiertal ist bereits vollständig bebaut.

2.3 Verfahren

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird, wie auch der Bebauungsplan, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Die Aufstellung der Bauleitpläne für ein Gebiet nach § 34 BauGB ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB möglich, wenn sich dadurch der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert und unter den in § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Voraussetzungen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB nicht erfüllt werden.

Der Flächennutzungsplan, als vorbereitender Bauleitplan, dient insbesondere als Grundlage und Entwicklungshorizont für die Bebauungspläne. Bei dem zu überplanenden Bereich handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Derzeit sind Bauvorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung regelmäßig nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, da die Eigenart der näheren Umgebung jeweils einem der Baugebiete der BauNVO (Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)) entspricht. Die tatsächlich vorhandene städtebauliche Situation weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan ist diesbezüglich in dem betreffenden Bereich überholt. Mit der vorliegenden Änderung erfolgt eine Korrektur und Aktualisierung hinsichtlich der in den letzten Jahrzehnten erfolgten Entwicklungen.

Von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und einer zusammenfassenden Erklärung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Aufgrund des geringen Regelungsumfanges wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zudem auf die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung verzichtet. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Flächennutzungsplanänderung gemäß den Vorgaben der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

3 Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

3.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 für Baden-Württemberg gehört Baiertal als Ortsteil von Wiesloch zum Verdichtungsraum Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.

3.2 Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar kommt der Stadt Wiesloch zusammen mit Walldorf die zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum zu. Damit hat die Stadt Wiesloch neben den überörtlichen Grundversorgungsaufgaben den gehobenen, spezialisierten Bedarf insbesondere an öffentlichen und privaten Dienstleistungen für ihren Verflechtungsbereich (Mittelbereich) sicher zu stellen.

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2014 stellt die Verkehrsachse Wieslocher Str./Schatthäuser Str. aus Wiesloch kommend und in Richtung Schatthausen und Mauer führend dar. Als Nutzung sind wohnbauliche Flächen dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine regionalplanerischen Restriktionen.



Abb. 2 Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014

3.3 Dorfentwicklungsplan Baiertal, 1980

Zwischen 1978 und 1980 wurde für den Ortskern Baiertal ein Dorfentwicklungsplan erstellt, der u.a. als Leitlinie für die Bauleitplanung dienen soll. Im Rahmen der Zielvorstellung wurde insbesondere die Wiederherstellung der Erlebnisqualität der Ortsmitte sowie die Konzentration von öffentlichen und privaten Dienstleistungen, die Verdichtung des Ortskerns, die Modernisierung und Sanierung der Bausubstanz und die Schaffung von neuer attraktiver Wohn- und Gewerbenutzung formuliert.

Aus den Bestandskartierungen wird ersichtlich, dass zum damaligen Zeitpunkt der gewerbliche Anteil noch größer war und zudem stellenweise auch landwirtschaftliche Nutzungen im Ortskern bestanden. Inzwischen sind in einigen Bereichen diese Nutzungen vermehrt einer wohnbaulichen Nutzung gewichen. Insbesondere der Bereich des inneren Ortskerns (im Kreuzungsbereich Wieslocher Str./Schatthäuser Str./Alte Bahnhofstr./Mühlstr.) nimmt jedoch auch heute noch eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil Baiertal wahr. Die Zielvorstellungen behalten damit im Grundsatz auch aktuell ihre Gültigkeit.

3.4 INSEK Wiesloch 2030+

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Wiesloch 2030+ wurde mit einer breit angelegten Bürgerbeteiligung in den Jahren 2017 bis 2019 erarbeitet. Das Ziel eines attraktiven Ortskerns mit hoher Aufenthaltsqualität findet sich auch in dieser aktuellen Planung wieder. Ein wichtiges Ergebnis des umfassenden Beteiligungsprozesses zum Stadtentwicklungskonzept INSEK 2030+ für den Stadtteil Baiertal war, dass der Bürgerschaft die Aufwertung der Ortsmitte ein großes Anliegen ist.

In dem Konzept werden umfassende Maßnahmen zur Aufwertung des Baiertaler Ortskerns vorgeschlagen, u.a. die Ausweisung eines Sanierungsgebiets, die Umgestaltung der Mühlestraße, Baumstandorte und Verkehrsberuhigung sowie die Schaffung von Zugängen zum Wasser. Die Umgestaltung und der hochwassersichere Ausbau des Gauangelbachs ist eine der ersten Maßnahmen, die in der Umsetzung ist (Abb. 31). Hierdurch wird ein erster zentraler Baustein zur Aufwertung des Baiertaler Ortskerns bereits umgesetzt. Im Anschluss erfolgt der Umbau der Mühlestraße. Entsprechende Planungen liegen bereits vor (Abb. 32).



Abb. 3 Aufwertung Gauangelbach (aufgenommen 09.11.2021)

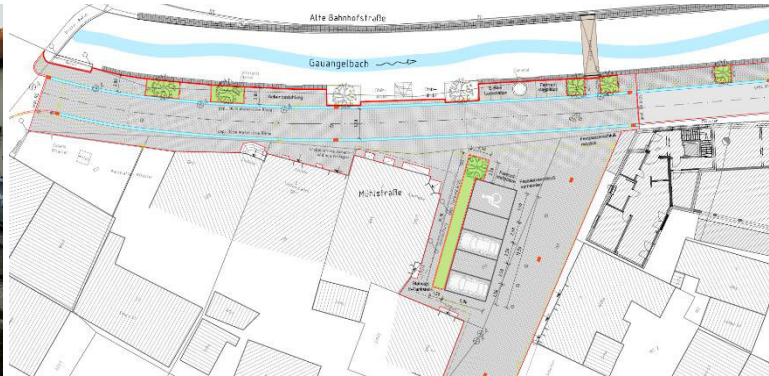


Abb. 4 Gestaltungsplanung Mühlestraße

4 Aktuelle Ausweisungen im Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für den größten Teil des Geltungsbereichs eine gemischte Baufläche dar. Lediglich südlich der kath. Kirche auf der westlichen Straßenseite der Wieslocher Straße sind Wohnbauflächen dargestellt. Das Grundstück der Kirche selbst ist als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Da mit dem derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Werbeanlagen Ortsmitte Baiertal“ künftig in Teilen des Plangebiets entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nutzung Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist somit im Rahmen der 8. Änderung in einem parallelen Verfahren zu ändern.

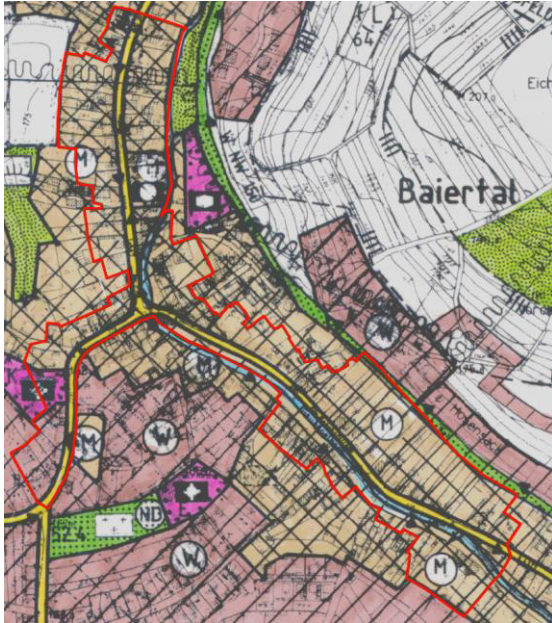


Abb. 5 Auszug aus Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim 2000

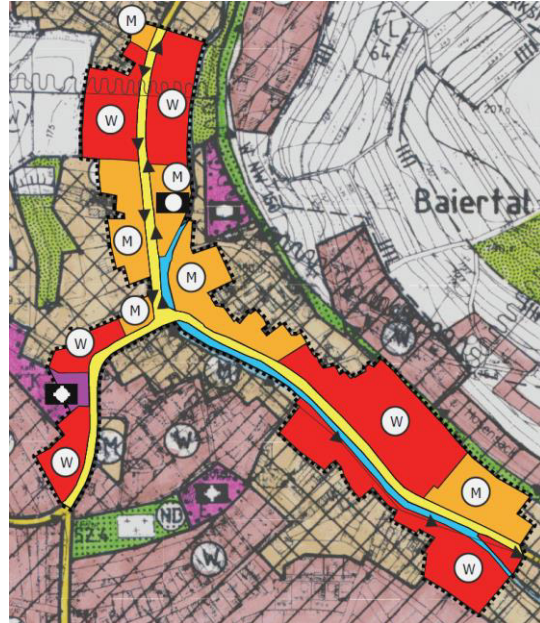


Abb. 6 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan nach Änderung (Stand Dezember 2021)

5 Rahmenbedingungen

5.1 Naturschutz

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ein Bestandsgebiet, welches bereits heute vollständig bebaut ist. Eine Nachverdichtung ist stellenweise möglich, jedoch unabhängig von der Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans (gemischte Baufläche zu Wohnbaufläche) zu sehen. Durch die vermehrte Ausweisung von Wohnbauflächen (statt gemischten Bauflächen) ist jedoch grundsätzlich mit weniger störenden Nutzungen und entsprechenden Immissionen im Plangebiet zu rechnen. Insgesamt ändert sich der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber dem bisherigen Planungsrecht nur geringfügig. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

5.2 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich umfasst teilweise den Gauangelbach und liegt damit zum Teil auch im Bereich des Planfeststellungsverfahrens zum hochwassersicheren Ausbaus des Gauangelbachs. Nach den derzeitigen Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten bestehen in Teilen Überflutungsflächen der Kategorien HQ100 und HQ50 (Abb. 33). Ein Hochwasserereignis ist hier einmal in 100 bzw. 50 Jahren zu erwarten. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert (u.a. Verbot neuer Baugebiete).

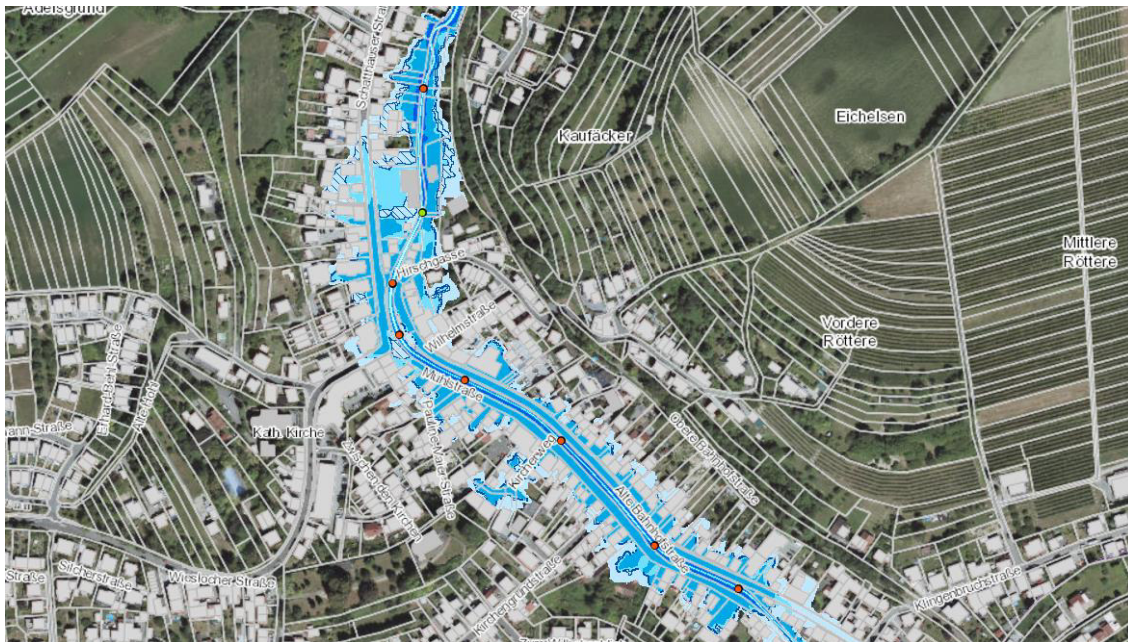


Abb. 7 Überflutungsflächen nach Hochwassergefahrenkarte, Quelle: LUBW, 12.01.2022

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung überplant bereits bebaute Bereiche und trifft Regelungen nur hinsichtlich der Änderung der baulichen Nutzungsart. Mit Auswirkungen durch oder auf die Überflutungsflächen im Zuge des vorliegenden Bauleitplans ist dementsprechend nicht zu rechnen.

Die Schutzvorschriften für Vorhaben innerhalb von HQ100 Bereichen sind weiterhin zu beachten. In Folge der derzeit in der Durchführung befindlichen Maßnahmenumsetzung ist mit einer deutlichen Verbesserung der Hochwassersituation zu rechnen.

5.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt - bis auf einen sehr kleinen Bereich im Norden - außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Für den kleinen Bereich im Norden des Plangebietes (u.a. die Grundstücke mit der Hausnummer Schatthäuser Str. 57 bzw. 34), der sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Ochsenbachquelle, Brunnen Baiertal Wiesloch-Schatthausen/Baiertal“ (WSG-Nummer: 226.103, WSG-Zone: III-A) befindet, sind entsprechend die Schutzbestimmungen der gültigen Rechtsverordnung für die WSG-Zone III-A zu beachten.

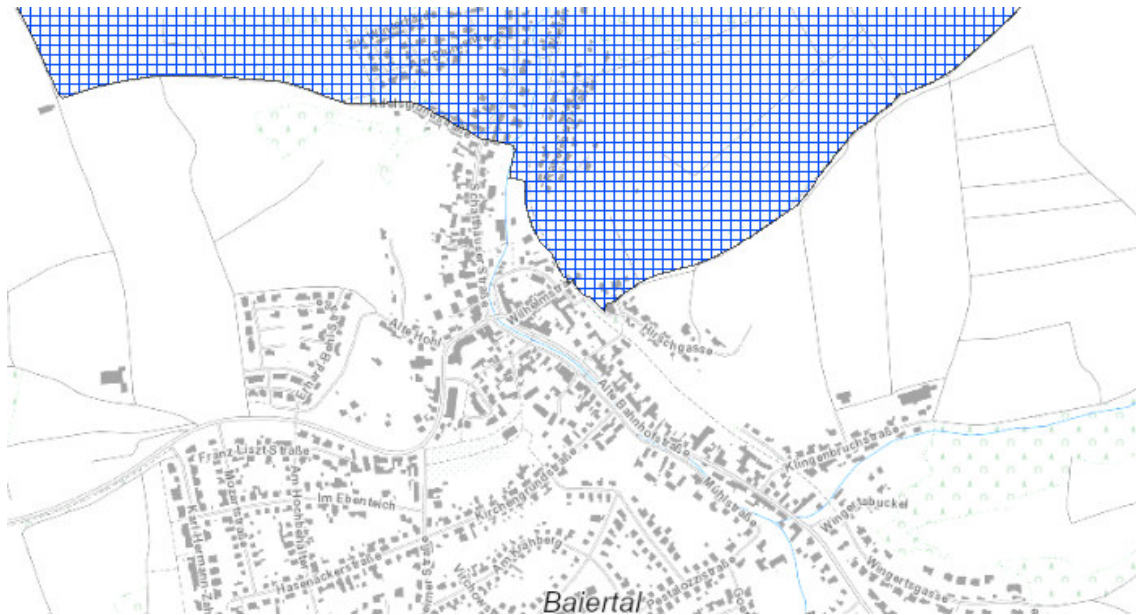


Abb. 34 Wasserschutzgebiet Ochsenbachquelle in Baiertal, Quelle: LUBW, 25.04.2022

5.4 Altlasten und Bodenschutz

Im Geltungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung liegen mehrere Altstandorte, auf die im Laufe des Verfahrens durch das Wasserrechtsamt hingewiesen wurde und für die ein Altlastenverdacht besteht. Die Altstandorte werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgeführt. Gemäß dem Wasserrechtsamt ist bei einer Nutzungsänderung hin zu einer wohnbaulichen Nutzung insbesondere auch der Wirkungspfad Boden-Mensch zu prüfen.

Die genannten Standorte werden allerdings bereits heute baulich, auch durch Wohnnutzungen inklusive Hausgärten, genutzt. Insofern kommt es durch die Änderung nicht zu einer erstmaligen Wohnnutzung auf den Grundstücken. Vielmehr handelt es sich um eine Anpassung der Darstellung an die tatsächlich bestehenden Verhältnisse vor Ort. Durch die 8. Änderung des FNP wird somit keine Nutzungsänderung ausgelöst.

Um Gefahren für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Zuge einer etwaigen künftigen Nutzungsänderung auf den betroffenen Grundstücken, zu vermeiden, werden die entsprechenden Hinweise in den Bebauungsplan übernommen (siehe Bebauungsplan „Werbeanlagen Ortsmitte Baiertal“).

5.5 Klimaschutz

In Folge der Flächennutzungsplanänderung ist nicht mit negativen Auswirkungen auf das Thema Klimaschutz zu rechnen. Insgesamt ändert sich der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber dem bisherigen Planungsrecht nur geringfügig. Durch die vermehrte Ausweisung von Wohnbauflächen ist jedoch grundsätzlich mit weniger störenden Nutzungen und entsprechenden Immissionen innerhalb des Plangebiets zu rechnen.

5.6 Störfallbetriebe

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen informierte mit Schreiben vom 24.11.2017 über die Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung und der baurechtlichen Verfahren im Umfeld von Betriebsbereichen nach Störfallverordnung. Bereits im Rahmen der Bauleitplanung sollte durch angemessene Sicherheitsabstände eine räumliche Trennung von Störfallbetrieben und empfindlichen Nutzungen berücksichtigt werden.

Dieser Ansatz wird - neben der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ („Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen“) - im Immissionsschutzrecht, hier insbesondere mit § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) verfolgt. Hiernach muss zwischen Störfallbetrieben und umgebenden empfindlichen Nutzungen (z.B. Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden, wichtigen Verkehrswegen, Freizeitgebieten, FFH-Gebieten) ein angemessener Sicherheitsabstand eingehalten werden, bzw. sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf o.g. Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. In der aktuellen Auflistung der Störfallbetriebe im Regierungsbezirk Karlsruhe. (Stand: 02.02.2021) ist kein unter die Störfallverordnung fallender Betrieb gelistet, dessen Konsultationsabstand für das Plangebiet zum Tragen kommt bzw. für die Stadt Wiesloch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen wäre.

6 Planung

6.1 Änderung der beabsichtigten Flächennutzungen

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Änderung der Darstellung an mehreren Stellen des Geltungsbereichs von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche. Damit erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans an die tatsächlich vorhandene Nutzungsstruktur, die sich in den letzten Jahrzehnten, seit Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2000, von einer gemischten und teils noch landwirtschaftlich geprägten dörflichen Struktur zu einer überwiegend wohnbaulichen Struktur mit nur noch stellenweise gemischt genutzten Bereichen entwickelt hat.

Die aktuellen und die künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans sind in den obenstehenden Abb. 5 und 6 ersichtlich.

6.2 Raumordnerische Auswirkungen der Planung

Da durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Werbeanlagen Ortsmitte Baiertal“ in erster Linie eine Klarstellung für bisherige §-34-Abs.-2-Gebiete hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erfolgt und mit der vorliegenden 8. Änderung die Darstellung des Flächennutzungsplans an die tatsächlich vorhandene Nutzungsstruktur angepasst wird, sind keine raumordnerischen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Ziel des Bebauungsplans ist der Ausschluss von Fremdwerbeanlagen sowie die Steuerung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. Der Regelungsinhalt des Bebauungsplans bezieht sich daher neben der genannten Klarstellung hinsichtlich der Baugebietstypen ausschließlich auf Werbeanlagen. Insgesamt ändert sich der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber dem bisherigen Planungsrecht daher nur geringfügig.

Auf der grobmaßstäblicheren Ebene der Flächennutzungsplanänderung findet ausschließlich eine Anpassung der bisherigen Darstellung an die tatsächliche Bestandssituation statt. Es ist dementsprechend nicht mit raumordnerisch wirksamen Auswirkungen in Folge der 8. Änderung des Flächennutzungsplans zu rechnen.

7 Umweltbericht

Im vorliegenden vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

In Folge der Bauleitpläne (8. Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan „Werbeanlagen Ortsmitte Baiertal“) ändert sich der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber dem bisherigen Planungsrecht nur geringfügig. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.