



Änderung des Flächennutzungsplans in Heidelberg-Wieblingen zur Erweiterung der Freien Waldorfschule Heidelberg

Parallelverfahren zur Umplanung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Grünfläche“ und eine „Fläche zur Landschaftsentwicklung“

in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wieblingen Nord Teil II –
2. Änderung im Bereich des Flurstücks 33109“ nach § 8 (3) BauGB

Wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB



Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden
3.	Bürgermeisteramt Edingen-Neckarhausen Schreiben vom 14.05.2025
	<p>(...) Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen befindet sich im guten nachbarlichen Austausch mit der Heidelberger Stadtverwaltung. Herr (...) vom Stadtplanungsamt Heidelberg hatte (...) die Planungen angekündigt bzw. vorgestellt. Auch zwischen den Verwaltungsspitzen war die Planung kommuniziert bzw. bekannt. Wir können daher die Stellungnahme aus dem Zielabweichungsverfahren wiederholen:</p> <p>Die Waldorfschule ist über die Heidelberger Stadtgrenzen hinaus eine bekannte und beliebte Institution. Nicht nur eine Buslinie führt vom OT Edingen dorthin sondern auch ein Geh- und Radweg führt von unserer Gemeinde dorthin. Auch schulpflichtige Kinder unserer Gemeinde nutzen die Einrichtung. Die Planung zur Errichtung des Lernhofs lässt erkennen, dass eine naturnahe Gestaltung und pädagogische Zielsetzungen in Einklang gebracht werden; eine flächenhafte Versiegelung der Landschaft ist nicht zu erwarten. Verstanden wurde unsererseits auch, dass die Erweiterung um diesen Lernhof nur an Ort und Stelle des bisherigen Schulstandorts erfolgen kann, da es sich um ein zusammenhängendes Konzept handelt und somit eine Auslagerung alternativlos ist. Gleichwohl ist es der Gemeinde Edingen-Neckarhausen ein wichtiges Anliegen, dass die übrigen Freiflächen zwischen dem Siedlungskörper des OT Edingen und dem geplanten Lernhof im Gewann „Auf das Gebirg“ freigehalten werden, wovon beim bisherigen Planungsstand allerdings ausgegangen werden kann.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen wird die FNP-Änderung von Seiten der Gemeinde Edingen-Neckarhausen befürwortet bzw. werden keine Hinderungsgründe, Bedenken oder Anregungen vorgebracht. (...)</p>
18.	Stadtverwaltung Schwetzingen Schreiben vom 22.05.2025
	<p>Seitens der Stadt Schwetzingen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans zur Umwandlung einer bisherigen Landwirtschaftsfläche in eine „Grünfläche“ sowie eine „Fläche zur Landschaftsentwicklung“ im Zusammenhang mit der Erweiterung der Freien Waldorfschule Heidelberg.</p> <p>Insbesondere begrüßen wir die planerische Sicherung der verbleibenden Freiraumzäsur durch die Ausweisung einer „Fläche zur Landschaftsentwicklung“ sowie den Rückbau baulicher Anlagen in exponierter Lage. Auch die standortbezogene Planung und die Berücksichtigung landschaftsplanerischer Zielsetzungen werden positiv bewertet.</p>
26.	Untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie (Stadt Heidelberg) Schreiben vom 30.05.2025
	<p>das betroffene Areal liegt in einem Bereich, der bereits in vorgeschichtlicher Zeit von Menschen besiedelt wurde. Ergänzend zum Umweltprüfbericht weisen wir darauf hin, dass bei sämtlichen in den Boden eingreifenden Maßnahmen (hier neu zu errichtendes U-förmige Gebäude) mit archäologischen Befunden und Funden gerechnet werden muss. Das Kurpfälzische Museum der Stadt Heidelberg ist in diesem Fall als Untere Denkmalschutzbehörde Archäologie umgehend zu informieren (siehe §20 DSchG BW). Sollten die Planungen umgesetzt werden, empfehlen wir dem Bauträger mit Blick auf die Planungssicherheit und zur Vermeidung von Bauverzögerungen oder Stillständen eine bauvorgreifende archäologische Sondierung der betroffenen Flächen.</p>
27.	RPK, Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz Schreiben vom 03.06.2025
	<p>(...) Mit der vorliegenden Planänderung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung der am nördlichen Ortsrand von Wieblingen ansässigen Waldorfschule um einen „Lernhof“ auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Im Zusammenhang mit dem bereits</p>



	<p>angegliederten Schulbauernhof und dem stattfindenden Gartenbau sollen erforderliche bauliche Anlagen geschaffen werden (u. a. Ställe, Unterstände, Lagerflächen), um vorhandene Provisorien zu ersetzen.</p> <p>Der Bereich der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 7,4 ha, welche im gültigen Flächennutzungsplan bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist. Hiervon soll ein östlicher Teilbereich im Umfang von ca. 1,2 ha zukünftig als „Grünfläche“ dargestellt werden, in welcher die für die Schulerweiterung erforderlichen Gebäude als untergeordnete Bebauung zulässig sind. Der überwiegende, westlich davon gelegene Teilbereich mit einem Umfang von ca. 6,2 ha soll zukünftig als „Fläche zur Landschaftsentwicklung“ dargestellt werden, womit die verbleibende Freiraumzäsur zwischen Wieblingen und Edingen-Neckarhausen gesichert und von Baulichkeiten freigehalten werden soll.</p>
	<p>Die geplante Darstellung als „Grünfläche“ greift die vorgesehene Bebauungsplanänderung „Wieblingen Nord Teil II – 2. Änderung“ der Stadt Heidelberg auf, welche nach unserem Kenntnisstand über die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Lernhof“ eine Grundfläche baulicher Anlagen von max. 1.500 m² zulassen soll. Demnach können rund 20% der zukünftig im Flächennutzungsplan vorgesehenen Grünfläche überbaut sein, was laut Planbegründung und auch nach unserer Auffassung im Einklang mit der Systematik des Flächennutzungsplans steht.</p> <p>Der künftig als „Grünfläche“ vorgesehene Bereich befindet sich in der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) vollständig innerhalb einer Grünzäsur gem. Plansatz 2.1.2 Z ERP. Diese dienen der Verhinderung eines bandartigen Zusammenwachsens von Siedlungsgebieten, verbinden örtliche Grünbereiche mit Regionalen Grünzügen und dienen als Klimaschneisen, Lebens- sowie Vernetzungsräume für Tiere und Pflanzen sowie als siedlungsnaher Erholungszone. Gem. Plansatz 2.1.3 Z ERP darf in Grünzäsuren nicht gesiedelt werden.</p>
	<p>Die Darstellung einer „Grünfläche“ auf Ebene des Flächennutzungsplans tritt zunächst nicht in Konflikt mit dem betroffenen Ziel der Raumordnung. Im konkreten Fall wurde jedoch aufgrund der angedachten Bebauung des fraglichen Bereichs im Rahmen von Vorabstimmungen festgestellt, dass für die erforderliche Bebauungsplanänderung von einem Zielkonflikt mit der kleinteiligen Grünzäsur auszugehen ist.</p> <p>Zu dessen Überwindung stellte die Stadt Heidelberg mit Schreiben vom 22.01.2025 den Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung gem. § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 24 LplG Baden-Württemberg von im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar festgelegten Zielen der Raumordnung für die o. g. Bebauungsplanänderung „Wieblingen Nord Teil II – 2. Änderung“. Besagter Antrag wurde seitens der höheren Raumordnungsbehörde mit Schreiben vom 07.04.2025 positiv beschieden, u. a. mit der folgenden Maßgabe:</p> <p>„Der westlich an das Plangebiet angrenzende Freiraum des Flurstücks 33111 ist (...) zukünftig von baulichen Anlagen (auch fliegende / Behelfsbauten) freizuhalten, wobei auch bestehende Anlagen zurückzubauen sind. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens über einen städtebaulichen Vertrag abzusichern, welcher der höheren Raumordnungsbehörde vorzulegen ist.“</p> <p>Der vorliegende Vorentwurf entspricht den sich aus o. g. Zielabweichungsentscheidung ergebenden Vorgaben. Mit der Darstellung einer „Grünfläche“ im Bereich des Lernhofs soll eine bauliche Entwicklung über das o. g. Maß von max. 1.500 m² Grundfläche hinaus ausgeschlossen und der Erhalt des Freiraumcharakters dieses Bereichs gesichert werden. Der Maßgabe der Freihaltung der sich westlich anschließenden Freiraumzäsur wird durch die Darstellung als „Fläche zur Landschaftsentwicklung“ Rechnung getragen.</p> <p>Im Ergebnis stehen der vorliegenden Planung damit keine Belange der Raumordnung entgegen.</p>
28.	<p>Verband Region Rhein-Neckar Schreiben vom 06.07.2025</p>
	<p>(...) In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERP) befindet sich das betreffende Plangebiet vollständig innerhalb einer Grünzäsur (Z) sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für den vorbeugenden Hochwasserschutz (G). Bei der Grünzäsur handelt es sich um ein durch die Stadt Heidelberg zu beachtendes Ziel der Raumordnung.</p>



	<p>Gem. Plansatz 2.1.2 Z ERP haben Grünzäsuren die Funktion, eine bandartige Siedlungsentwicklung und das Zusammenwachsen von Siedlungsgebieten zu verhindern. Sie stellen Verbindungen örtlicher Grünbereiche mit den Regionalen Grünzügen her und dienen als Klimaschneisen, Lebens- sowie Vernetzungsräume für Tiere und Pflanzen sowie als siedlungsnaher Erholungszonen. Gem. Plansatz 2.1.3 Z ERP darf in Grünzäsuren i. d. R. nicht gesiedelt werden.</p> <p>Gem. Plansatz 2.2.5.3 G ERP dienen Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz der Vermeidung und Minderung von zusätzlichen Schadensrisiken. In diesen Vorbehaltsgebieten sollen die Belange des Hochwasserschutzes bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders berücksichtigt werden. Zudem soll in ihnen nicht gebaut werden. In der Begründung zum Plansatz 2.2.5.3 G ERP wird näher konkretisiert, dass bei Bauvorhaben sowie sonstige Planungen und Maßnahmen, die aus städtebaulichen Gründen erforderlich, diese möglichst an die bestehende Hochwassergefahr angepasst werden sollen. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung und bei Einzelbauvorhaben sollen dazu die Möglichkeiten der Bauvorsorge, jeweils abhängig von der konkret vorhandenen Gefährdungslage, ausgeschöpft werden. Insoweit steht diese Festlegung dem Vorhaben nicht grundsätzlich entgegen.</p> <p>In Bezug auf die Grünzäsur lag zunächst ein Ziel der Regionalplanung vor, dass der beabsichtigten Siedlungsentwicklung in diesem Bereich entgegensteht. Um besagten Zielverstoß auszuräumen, hat die Stadt Heidelberg mit Schreiben vom 22.01.2025 eine Abweichung vom vorgenannten Ziel gem. § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) beantragt. Besagter Antrag wurde seitens der höheren Raumordnungsbehörde mit Schreiben vom 07.04.2025 positiv entschieden, u. a. mit der folgenden Maßgabe:</p> <p>„Der westlich an das Plangebiet angrenzende Freiraum des Flurstücks 33111 ist (...) zukünftig von baulichen Anlagen (auch fliegende / Behelfsbauten) freizuhalten, wobei auch bestehende Anlagen zurückzubauen sind. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens über einen städtebaulichen Vertrag abzusichern, welcher der höheren Raumordnungsbehörde vorzulegen ist.“</p> <p>Der vorliegende Vorentwurf auf Ebene der vorbereitenden entspricht den sich aus o. g. Zielabweichungsentscheidung ergebenden Vorgaben. Mit der Darstellung einer „Grünfläche“ im Bereich des Lernhofs soll eine bauliche Entwicklung über das Maß von max. 1.500 m² Grundfläche hinaus ausgeschlossen und der Erhalt des Freiraumcharakters dieses Bereichs gesichert werden. Der Maßgabe der Freihaltung der sich westlich anschließenden Freiraumzäsur wird durch die Darstellung als „Fläche zur Landschaftsentwicklung“ Rechnung getragen.</p> <p>Im Ergebnis stehen der vorliegenden Planung damit keine Belange der Regionalplanung entgegen.</p>
29.	<p>Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt Schreiben vom 24.06.2025</p>
	<p>von Seiten des Gesundheitsamtes ergeben sich hinsichtlich des oben benannten Vorhabens keine Einwände.</p> <p>Folgende Kriterien sind zu beachten und zu berücksichtigen:</p> <p>In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Lärm im Sinne der TA Lärm zu treffen und einzuhalten. Hier bezieht sich das Gesundheitsamt auf die Grenzwertfestsetzung der Schallwerte sowohl tagsüber, als auch in der Nacht.</p> <p>Sollte im Laufe von Baumaßnahmen ein Verdacht auf Vorliegen von Altlasten auftauchen, so ist das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie Heidelberg unverzüglich zu informieren und weitere Maßnahmen abzustimmen.</p>