

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall



## 9. Teiländerung der Fortschreibung 7D des Flächennutzungsplans

**Begründung**

**- Vorentwurf -**

## **VORBEMERKUNG**

Die 9. Teiländerung der Fortschreibung 7D des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall wird am 16.05.2024 durch den Gemeinsamen Ausschuss eingeleitet. Primäres Ziel der Änderung ist die planungsrechtlich geforderte Parallelität zu dem Bebauungsplanverfahren „Weidigäcker“ in Rosengarten Rieden, welcher sich bereits in Aufstellung befindet (vgl. § 8 Abs. 3 BauGB).

### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Innerhalb der Gemeinde Rosengarten besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind aktuell ausgeschöpft bzw. nur langfristig zu erreichen. Häufig liegen vorhandene Baulücken in privater Hand und werden nur selten verkauft. Oder es bestehen andere, aktuell unüberwindbare Restriktionen, beispielsweise aus Geruchs- oder Lärmbelastung. Die im Flächennutzungsplan dargestellten, geplanten Wohn- und Mischbauflächen sind mittlerweile nahezu entwickelt bzw. können aktuell nicht umgesetzt werden.

Die Gemeinde Rosengarten hat am 11.03.2024 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Weidigäcker“ beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde vom 02.04.2024 bis 03.05.2024 durchgeführt.

Das geplante Wohnbaugebiet „Weidigäcker“ ist in der rechtskräftigen Fortschreibung 7D des Flächennutzungsplanes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist zur Wahrung des planungsrechtlichen Entwicklungsgebots die parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Gemeinderat der Gemeinde Rosengarten hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.03.2024 zugestimmt, das parallele Flächennutzungsplanverfahren im Flächentausch einzuleiten.

Hierzu soll im Rahmen dieser 9. Teiländerung eine rund 3,7 ha große Fläche in ihrer Darstellung geändert werden. Gleichzeitig ist vorgesehen, insgesamt fünf Wohnbau- bzw. Mischbauflächen in der Größenordnung von ca. 3,65 ha zurückzunehmen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan dieser fünf Tauschflächen erfolgt dann als landwirtschaftliche Fläche. In der Bilanz wird durch den Flächentausch somit keine zusätzliche Siedlungsfläche ausgewiesen.

## 2. Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Rosengarten-Rieden. Im Süden schließt er an die bestehende Bebauung an. Im Norden und Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten verläuft die Kreisstraße 2594 „Ziegelberg“ mit Anbindung an die Bundesstraße 19. Im Weiteren befinden sich die Sportflächen des Sportvereins Rieden. (Vgl. nachstehender Übersichtsplan)



Abbildung 1: Lage Änderungsbereich

© OpenStreetMap-Mitwirkende

### 3. Städtebauliche Konzeption

Grundlage der Planung bildet das nachfolgende städtebauliche Erschließungskonzept.

Die Haupteerschließung erfolgt durch Anbindung an die Kreisstraße 2594 „Ziegelberg“ auf Höhe der Straße „Rosenäcker“. Somit ergibt sich eine zusätzliche Zu-/ Ausfahrt am bestehenden Kreuzungsbereich am nördlichen Ortseingang von Rosengarten-Rieden.

Entsprechend des vorhandenen örtlichen Bedarfs ist die Bebauung durch eine Mischung aus Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern geplant. Insgesamt sind 56 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu vier Wohneinheiten vorgesehen. Im mittleren, östlichen Bereich ist eine Fläche für dreigeschossigen Wohnungsbau mit eher lockeren Festsetzungen geplant. Die Gemeinde ist im Eigentum der Fläche und kann sich dort eine Bebauung mit beispielsweise integrativem Wohnen vorstellen. Durch den hier möglichen Geschosswohnungsbau wird dem gegebenen Wohnraumbedarf auch für Miet- oder Eigentumswohnungen Rechnung getragen. Eine bedarfsgerechte Erschließung in Abschnitten ist möglich.



## **4. Planerische Zielsetzung**

### **a) Zielsetzung**

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts für die erforderlichen Wohnbauflächen zu schaffen. Die Gemeinde möchte sich dabei auf den gewählten Standort konzentrieren, um bzgl. der vorhandenen sozialen und technischen Infrastruktur eine planbare Auslastung zu gewähren. Im Zuge dieser Neudarstellung sollen im Flächentausch insgesamt fünf Flächen in ihrer Darstellung als Wohn- bzw. Mischbaufläche zurückgenommen werden.

### **b) Alternativenprüfung**

Im Vorfeld der Planung wurden in einer Voruntersuchung mögliche Flächen hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit analysiert, artenschutzrechtliche Belange geprüft und Erschließungskonzepte erstellt. Aufbauend auf diese Untersuchung hat sich die Gemeinde für die Entwicklung der hier gegenständigen Fläche „Weidigäcker“ (damals „nördlich Rieden“) entschieden.

## **5. Planerische Vorgaben**

### **5.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**

Das Plangebiet liegt außerhalb regionalplanerischer Vorrang- und Vorbehaltsgebieten.

Die Gemeinde Rosengarten ist gem. Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken Teil des Verdichtungsbereichs Schwäbisch Hall/Crailsheim und wird zum ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Der Regionalplan gibt für Gemeinden im Verdichtungsbereich des ländlichen Raums als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 45 Einwohner je Hektar vor.

Das städtebauliche Konzept umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,3 ha. Nach Abzug der bestehenden Verkehrsflächen (Kreisstraße) und Grünflächen (Spielplatz, Streuobstwiese, Straßenbegleitgrün) verbleiben für das Gebiet ca. 3,5 ha Bruttobauland mit 57 Bauplätzen. Die Planung sieht neben dem klassischen Einfamilienhaus auch eine etwas dichtere Bebauung in Form von Doppel- bzw. Mehrfamilienhäusern vor. Entsprechend differenzierte Werte wurden für die Anzahl der Wohneinheiten (WE) angenommen: Einfamilienhaus: 1,5 WE, Doppelhaushälfte: 1 WE, kleinere Mehrfamilienhäuser: 4 WE, größere Mehrfamilienhäuser: 5 WE. Dadurch ergibt sich eine Gesamtwohnungszahl von ca. 87 Wohneinheiten. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,1 Einwohnern je Wohneinheit (Statistisches Landesamt BW, Stand 2023) ergibt sich eine Gesamteinwohnerzahl von ca. 233 Personen und somit eine Bruttowohndichte von ca. 54-67 EW/ha.

### **5.2 Flächennutzungsplan**

Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall sind die Flächen des Plangebiets als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

#### **Flächentausch**

Es ist vorgesehen, nachfolgende fünf Wohnbau- bzw. Mischbauflächen in der Größenordnung von ca. 3,65 ha in ihrer Flächendarstellung zurückzunehmen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan dieser fünf Tauschflächen erfolgt dann als landwirtschaftliche Fläche. In der Bilanz wird durch den Flächentausch somit keine zusätzliche Siedlungsfläche ausgewiesen.

| Lage       | Bezeichnung        | Aktuelle Flächendarstellung               | Größe in ha             | Begründung   |
|------------|--------------------|---|-------------------------|--|
| Sanzenbach | Südlicher Ortsrand | geplante gemischte Baufläche <sup>1</sup> | 1,1<br>(50 %<br>= 0,55) | - weniger Bedarf an gemischten Bauflächen<br>- weitere Mischbauflächen in Sanzenbach vorhanden     |
| Vohenstein | nordöstlicher Rand | geplante Wohnbaufläche                    | 0,7                     | - Konzentration an anderer Stelle<br>- kein Bedarf in Vohenstein                                   |
| Westheim   | Hinter der Kirche  | geplante Wohnbaufläche                    | 1,1                     | - naturschutzfachliche Restriktion; Ausweisung als FFH-Mähwiese<br>- keine Entwicklungsmöglichkeit |
| Rieden     | Östlich Rosenacker | geplante Wohnbaufläche                    | 0,8                     | - Zuschnitt ungünstig<br>- keine Entwicklungsmöglichkeit   |
| Uttenhofen | Südlicher Ortsrand | geplante gemischte Baufläche <sup>1</sup> | 1,0<br>(50 %<br>= 0,5)  | - weniger Bedarf an gemischten Bauflächen  |

<sup>1</sup> Bei den Tauschflächen, die in der 7D Fortschreibung des Flächennutzungsplans als gemischte Bauflächen dargestellt sind, wird die Flächengröße anteilig (mit 50 % der Gesamtfläche) bilanziert.

## Teil 2: Umweltbericht

Im Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 vorliegenden, ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird von der Abschichtungsmöglichkeit nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht und auf den Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz sowie auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Weidigacker“ in Rosengarten-Rieden verwiesen.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 18.04.2024

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Planung