

Landkreis: Schwäbisch Hall
Gemeinde: Rosengarten
Gemarkung: Rieden

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Weidigäcker“

Begründung mit Nachtrag I

ENTWURF

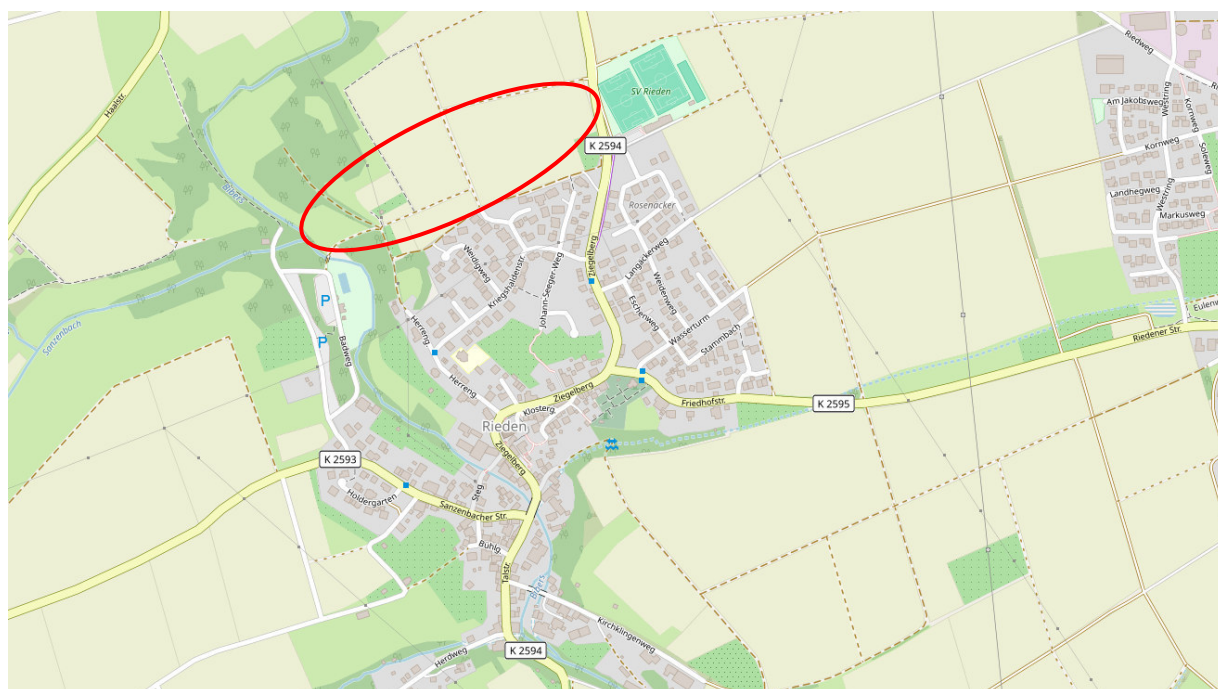
Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Rosengarten-Rieden. Es umfasst die geplante Wohnbebauung sowie weiter westlich, an der Bibers, ein Regenrückhaltebecken.

Südlich der geplanten Wohnbebauung schließt die bestehende Bebauung an. Im Norden und Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten verläuft die Kreisstraße 2594 „Ziegelberg“ in Richtung Hohenholz. Weiter östlich befinden sich die Sportflächen des Sportvereins Rieden. (Vgl. nachstehender Übersichtsplan)

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 552, 557, 558, 558/1 und 559 vollständig sowie Teile der Flurstücke Nr. 522, 523, 527/1, 534, 547 (K2594 „Ziegelberg“), 553 und 560.



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

1.2 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; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

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 auf Grund von Geruchs- oder Lärmbelastung.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten, geplanten Wohn- und Mischbauflächen sind mittlerweile nahezu entwickelt bzw. können aktuell nicht umgesetzt werden. Daher hat die Gemeinde die 2017 neu geschaffene Möglichkeit des § 13b BauGB genutzt, Wohnbauflächen im Außenbereich – auch außerhalb der Flächendarstellung des Flächennutzungsplans – im beschleunigten Verfahren umzusetzen. Dazu wurden in einer Voruntersuchung mögliche Flächen analysiert, artenschutzrechtliche Belange geprüft und Erschließungskonzepte (hier unter der Bezeichnung „Rieden-Nord“) erarbeitet. Im Oktober 2022 wurde schließlich der Aufstellungsbeschluss für dieses Plangebiet im Verfahren nach § 13b BauGB gefasst.

Am 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) entschieden, dass das Verfahren gem. § 13 b BauGB gegen Art.3 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (kurz: SUP-RL) verstoße, da es an der Umweltprüfung fehlt. Dies wurde als grober Verfahrensfehler gerügt.

Verfahren nach §13 b BauGB dürfen daher laut BVerwG wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden. Der beachtliche Verfahrensmangel habe die Gesamtwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge.

Mit der zum 01.01.2024 eingeführten Reparaturvorschrift wird die Möglichkeit der Beendigung von Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB ermöglicht. Die Gemeinde Rosengarten hat sich jedoch auf Grund der Rechtssicherheit entschieden, den Bebauungsplan im Regelverfahren (mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans) neu aufzustellen. Dazu sollen hiermit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Die vorliegende Baulandentwicklung führt zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen wird im Umweltbericht dargestellt und mit entsprechend hoher Bewertung in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einfließen. Aufgrund der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden: Die Gemeinde arbeitet bereits an Maßnahmen der Innenentwicklung, die auch dazu geeignet sind den Flächenverbrauch zu reduzieren. Trotz der Ausschöpfung dieser Potentiale lässt sich der Bedarf nicht in ausreichendem Maß im Innenbereich decken. Um die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen möglichst gering zu halten, wird mit dem Erschließungskonzept auch eine Bebauung mit kompakteren Bauformen anvisiert. Ganz auf das klassische Einfamilienhaus zu verzichten, stellt jedoch aus Sicht der Gemeinde keine adäquate Planung für den Ort, wie auch für den ländlichen Raum, dar. Daher sieht der Bebauungsplan einen Mix aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern vor.

In die bauleitplanerische Abwägung werden die betroffenen Belange der Landwirtschaft mit entsprechendem Gewicht eingestellt, jedoch gegenüber den Belangen der Siedlungsentwicklung zurückgestellt.

Um die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Belange zu minimieren wird der Eingriff auf den geringstmöglichen Umfang reduziert und darauf geachtet, dass die verbleibenden landwirtschaftlichen Restflächen gut zu bewirtschaften sind. Die Entstehung von ungünstig geschnittenen Flächen wird vermieden und das landwirtschaftliche Wegenetz ist nicht nachteilig von der Planung betroffen. Für Ausgleichsmaßnahmen werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

1.3 Planerische Vorgaben

Die geplante Wohnbebauung liegt außerhalb regionalplanerischer Vorrang- und Vorbehaltsgebiete.

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 Einwohnern je Hektar vor.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 4,64 ha. Nach Abzug der bestehenden Verkehrsflächen (Kreisstraße), Flächen zur Regenrückhaltung und Grünflächen (Spielplatz, Streuobstwiese, Flächen innerhalb Anbauabstand) verbleiben für das Plangebiet ca. 3,6 ha Bruttobauland mit 53 Bauplätzen. Die Planung sieht neben dem klassischen Einfamilienhaus auch eine etwas dichtere Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern vor. Bei insgesamt ca. 47 Einfamilienhäusern mit je einer Wohneinheit (konservativ gerechnet; zulässig sind drei Wohneinheiten) ergeben sich somit 47 Wohneinheiten für den Festsetzungsbereich 1. In den Festsetzungsbereichen 2 und 3 sind Mehrfamilienhäuser geplant. Es wird angenommen, dass insgesamt 10 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten entstehen. Im Plangebiet können somit insgesamt 107 Wohneinheiten entstehen. Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Belegungsdichte in Baden-Württemberg (2,1 Einwohner/Wohneinheit) ist mit einer Einwohnerzahl von ca. 225 zu rechnen. Dies entspricht einer Bruttowohndichte von ca. 49-63 Einwohnern/Hektar.

Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens (RRB) befindet sich ein Erholungsgebiet (Vorbehaltsgebiet) sowie ein Regionaler Grünzug (Vorranggebiet). Im Bereich des geplanten Zulaufs des RRBs in die Bibers befindet sich weiterhin noch ein Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Vorbehaltsgebiet). Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Daher wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen vereinbar ist.

Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Hall sind die Flächen des Plangebiets als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans (Flächentausch) im Parallelverfahren ist eingeleitet.

Östlich der geplanten Wohnbebauung verläuft die Kreisstraße 2594. Ein Anbauabstand von 15m wird eingehalten.

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet im Bereich der geplanten Wohnbebauung stellt sich insgesamt als leicht nach Westen geneigter Hang dar, der im Osten von etwa 370 m üNN nach Westen auf etwa 366 m üNN fällt. Zum geplanten RRB fällt das Gelände weiter ab.

Das Plangebiet wird hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Im Osten befinden sich mehrere Bäume, teilweise handelt es sich um Streuobstbestand, teilweise um Straßenbäume. Im Südosten befindet sich ein Spielplatz. Am südlichen und südöstlichen Plangebietsrand verlaufen wichtige, asphaltierte Fußwegeverbindungen, die teilweise auch für den landwirtschaftlichen Verkehr frei gegeben sind. Momentan befindet sich am Standort des geplanten Regenrückhaltebeckens eine Wiesenfläche, im Nordosten Gehölzbestand.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Mit der Planung soll ein neues Wohngebiet entstehen. Grundlage des Bebauungsplans bildet ein Erschließungskonzept, das eine mögliche Bebauung aufzeigt (Siehe nachfolgende Abbildung). Der orange umrandete Bereich zeigt den möglichen 2. Bauabschnitt auf.



1.5.1 Erschließungskonzept

Die Haupteerschließung erfolgt durch Anbindung an die Kreisstraße 2594 „Ziegelberg“ auf Höhe der Straße „Rosenacker“. Somit ergibt sich eine zusätzliche Zu-/ Ausfahrt am bestehenden Kreuzungsbereich am nördlichen Ortseingang von Rosengarten-Rieden. Entlang der Kreisstraße ist außerorts ein Anbauabstand von 15 m notwendig, dieser wird eingehalten.

Von der Kreisstraße führt eine 5,50m breite Straße mit seitlichem Gehweg in das Plangebiet. Die innere Erschließung wird in zwei Ringschlüssen ausgeführt. Entsprechend ist eine Erschließung in zwei Bauabschnitten möglich (siehe Abbildung oben).

Die Verkehrsflächen haben überwiegend eine Breite von 5,50m und führen einen parallelen Gehweg von 2,0m Breite. Die am Westrand verlaufende Straße wird als gemischt genutzte Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,0m ausgeführt, da dort mit einem geringeren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Parallel ist eine Parkreihe mit insgesamt 13 öffentlichen Parkplätzen angeordnet. Weitere sechs öffentliche Parkplätze sind im Osten im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen.

Eine fußläufige Anbindung an das bestehende Wohngebiet ist im Südwesten geplant. Die fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV innerhalb des 300m Radius ist mit der geplanten Haltestelle im Südosten außerhalb des Plangebiets gegeben. Der fußläufigen Anbindung und Erschließung des Plangebiets wird insgesamt ein hoher Stellenwert eingeräumt. Bestehende und in den Freiraum führende Verbindungen werden berücksichtigt, ebenso bleibt der südlich verlaufende asphaltierte Fußweg als wichtige Verbindung zwischen Freibad und Sportplatz erhalten. Dieser wird durch eine einseitige Heckenpflanzung aufgewertet, wodurch gleichzeitig ein sensibles Heranbauen an die bestehende Wohnbebauung erlangt wird.

Im Bereich des vorhandenen Spielplatzes im Südosten des Plangebiets ist auf Grund der geplanten Anbindung an die Kreisstraße eine neue Wegeführung notwendig.

Im Norden des Plangebiets verläuft ein bestehender Feldweg. Um negative Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung vorzubeugen, ist parallel ein landwirtschaftlicher Schutzstreifen mit einer Breite von 1m vorgesehen.

1.5.2 Planungsrechtliche Konzeption

Entsprechend des vorhandenen Bedarfs ist das planungsrechtliche Ziel die Erweiterung der südlich des Plangebiets angrenzenden Wohnbebauung durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA). Es werden Flächen für eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern bereitgestellt. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, wodurch Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden sollen.

Insgesamt sind 47 Bauplätze für Einzelhäuser mit bis zu drei Wohneinheiten und fünf Bauplätze für Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten vorgesehen. Im mittleren, östlichen Bereich ist eine ca. 3000m² große Fläche mit eher freien Festsetzungen geplant. Die Gemeinde ist im Eigentum der Fläche und kann sich dort eine Bebauung mit beispielsweise integrativem Wohnen vorstellen. Die Höhenfestsetzungen sind so getroffen, dass eine bis zu vier-geschossige Bebauung möglich ist.

Durch den hier möglichen Geschosswohnungsbau wird dem gegebenen Wohnraumbedarf auch für Miet- oder Eigentumswohnungen Rechnung getragen. Durch die vorliegende Planung in Verbindung mit den Festsetzungen wird eine Dichte erreicht, die voraussichtlich oberhalb der im Regionalplan Heilbronn-Franken geforderten 45 Einwohner pro Hektar liegt (siehe Kapitel 1.3).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Höhe baulicher Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dabei wird die maximale Höhe über die Festlegung eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) in Metern über Normalhöhenull bestimmt wird. Abhängig von der gewählten Dachform ist der HGP bei Pultdach um 1 m bzw. bei Flachdach 2 m zu unterschreiten (siehe Schemaschnitte). Um die Höhenwirkung der im Festsetzungsbereich 2 und 3 zulässigen drei- bzw. viergeschossigen Bebauung zu minimieren, ist dort zusätzlich eine Traufhöhe (TH) festgesetzt. Bei Pult- und Flachdächern ist ab der festgesetzten Traufhöhe ein Staffelgeschoss auszubilden.

Im Zusammenspiel mit der im Planteil als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung eindeutig und nachvollziehbar definiert. Von der festgesetzten EFH kann maximal mit +/- 0,5 m abgewichen

werden. Auf Grund möglicher Starkregenereignisse wird empfohlen, die EFH mindestens 0,3 m über Straßenhöhe auszuführen.

Die zugelassenen Höhen entsprechen dem zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf. Um ein harmonisches Ortsbild, eine gleichmäßige vertikale Höhenentwicklung und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu erreichen, ist im Plangebiet eine mindestens zwei vollgeschossige Bebauung Pflicht.

Aus wasserdurchlässigem Material befestigte Flächen, wie Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Im Zuge der Festsetzung zur Bauweise wird bestimmt, dass im Festsetzungsbereich 1, z. B. im Übergang zum Altgebiet und zur freien Landschaft, Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 14 m errichtet werden dürfen. Im Festsetzungsbereich 2 mit der geplanten Mehrfamilienhausbebauung sind auch längere Gebäude mit bis zu 20 m möglich. Im Festsetzungsbereich 3 kann zu Gunsten einer flexiblen Bebauung auf eine Gebäudelängenbeschränkung verzichtet werden, da die Gemeinde im Eigentum der Fläche ist und somit eine künftige Bebauung steuern kann.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt überwiegend in Form von durchgehenden Baustreifen, womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wird ein Ausnahmetatbestand in den Bebauungsplan aufgenommen.

Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Ausnahmen sind möglich. Tiefgaragen sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,4 m über dem Gelände herausragen. Offene Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie im Anschluss an die Verkehrsflächen errichtet werden. Dies dient der Reduzierung von Befreiungsanträgen für diese städtebaulich wenig relevanten Anlagen, wobei die Regelung gleichzeitig verhindert, dass lange Zufahrten mit entsprechend hoher Versiegelung entstehen. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen unversiegelt bleiben und ihre Funktion als Freiräume (Gärten) übernehmen können.

Zur Be- und Durchgrünung des Plangebiets sind im Norden, Osten und Süden Pflanzgebote festgesetzt. Weiterhin ist festgelegt, dass je angefangene 600 m² Baugrundstück mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche am östlichen Gebietsrand werden die vorhandenen Bäume soweit möglich erhalten und durch Pflanzbindung gesichert. Der bereits vorhandene Spielplatz im Südosten des Plangebiets wird flächenmäßig verdoppelt.

1.5.3 Immissionsschutzrechtliche Situation

Im Zuge der Planaufstellung wurden die schalltechnischen Auswirkungen untersucht. Auf Grund der Lage an der Kreisstraße 2594 (Ziegelberg) und der Nähe zu den Sportanlagen weiter östlich wurde die Lärmsituation innerhalb des Plangebiets sowie die Auswirkungen der Plangebietsentwicklung auf die Bestandsbebauung betrachtet.

Die Nutzung der benachbarten Sportanlage erzeugt innerhalb des Plangebiets keine Lärmkonflikte. Auch wird die gebietsinduzierte Verkehrslärmzunahme auf dem öffentlichen Straßennetz als unkritisch bewertet. Auf Grund der Verkehrslärmsituation der Kreisstraße sind entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan notwendig und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche (>III) sind im zeichnerischen Teil eingezeichnet.

Seitens des Gutachtes wurden auch aktive Schallschutzmaßnahmen (Bau Lärmschutzwall, Verschiebung Ortsschild) vorgeschlagen, die dem passiven Schallschutz grundsätzlich vorzuziehen wären. Die Verschiebung des Ortsschildes wird seitens der zuständigen

Straßenbehörde nicht mitgetragen. Die Errichtung eines 3 Meter hohen Lärmschutzwalls auf der öffentlichen Grünfläche im Osten des Plangebiets hätte positive Auswirkungen zumindest auf das Erdgeschossniveau. Weitere passive Maßnahmen für die Obergeschosse wären jedoch trotzdem notwendig. Die Gemeinde hat sich daher gegen diese Maßnahme entschieden.

1.5.4 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden im Plangebiet die Dachformen Satteldach (SD) und versetztes Satteldach (vSD) mit einer Dachneigung von 20° – 40° zugelassen. Alternativ sind im Bereich der Einfamilienhausbebauung auch Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 5° – 15° zulässig, in den Bereichen, in denen Mehrfamilienhäuser zulässig sind, sind Flachdächer (FD) möglich. Zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas und der Regenrückhaltefunktion sind Dachflächen bis zu 10° extensiv zu begrünen.

Aufgrund gestalterischer Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes, enthalten die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Farbgebung der Dächer und Fassaden. Anlagen für die solare Energiegewinnung sind davon ausgenommen.

Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen werden nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen, da nur hier ein Regelungsbedarf im Sinne einer einheitlichen Handhabung und Gestaltung besteht. Für die privaten Grenzen gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

Die Festsetzung eines Mindestabstandes von 0,5 m durch Einfriedungen und Stützmauern zu Fußwegen und anderen befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (nicht zu straßenbegleitenden Gehwegen) ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten.

Aufgrund der Topographie mit geringen Höhenunterschieden sind Stützmauern eher nicht zu erwarten. Sie sind aus gestalterischen Gründen auf eine Maximalhöhe von 1,00m beschränkt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl. Zur Anwendung kommt hier ein nach Wohnungsgrößen gestaffelter Ansatz, der bei sehr kleinen Wohnungen (bis 50m²) nur die LBO-Vorgabe von 1 Stellplatz/Wohnung vorsieht. Für Wohnungen mit mehr als 50 m² sind 1,5 Stellplätze/Wohnung und für Wohnungen mit mehr als 100m² sind 2 Stellplätze/Wohnung vorzusehen. Ein gestaffelter Ansatz verhindert, dass im Geschosswohnungsbau zu viel Parkraum geschaffen werden muss, der im Ergebnis auch zu einer erhöhten Versiegelung der Baugrundstücke führen würde.

Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl verkehrgefährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

Um einen klimasensiblen Umgang mit dem Niederschlagswasser zu erreichen ist eine Zisternenpflicht vorgesehen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet soll durch flächige Pflanzgebote wirkungsvoll eingegrünt werden. Innerhalb des Plangebiets ist festgesetzt, dass je 600m² Baugrundstück ein Baum zu pflanzen ist. In Verbindung mit dem flächigen Pflanzgebot wird dadurch eine entsprechende Durchgrünung gewährleistet. Im östlichen Plangebiet befindet sich eine großzügige öffentliche Grünfläche mit bestehendem Baumbestand und Kinderspielplatz. Der vorhandene Baumbestand kann weitestgehend erhalten werden und wird durch die Planung ergänzt. Die Pflanzvorgaben dienen der Einbindung des Gebiets in die Umgebung, der Verbesserung des lokalen Kleinklimas und sie schaffen Lebensräume für Kleinlebewesen.

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sollen die Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen sein. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

1.7 Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	464 Ar	100 %
davon:			
- Bauflächen	ca.	279 Ar	60 %
- öffentliche Verkehrsfläche	ca.	72 Ar	16 %
- Feldweg (Grasweg)		26 Ar	5 %
- Öffentliche Grünflächen	ca.	44 Ar	10 %
- Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB -RRB-		43 Ar	9 %

1.8 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden in Teil 2 der Begründung, dem Umweltbericht, dargestellt und bewertet. Aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ergibt sich ein Defizit von 128.736 Ökopunkten, die mit dem Ökokonto der Gemeinde Rosengarten verrechnet werden.

Im Bebauungsplanverfahren muss auch der besondere Artenschutz geprüft werden (siehe dazu Anlage 1 der Begründung sowie die artenschutzrechtliche Betrachtung in Kapitel 6 des Umweltberichts).

In Baumhöhlen des alten Baumbestands im östlichen Teil des Plangebiets befinden sich zwei Brutplätze von Staren und einer des Feldsperlings. Der Baumbestand wurde weitestgehend in das geplante Wohngebiet integriert und mittels Pflanzbindung gesichert. Die vorhandenen Bruthöhlen können somit teilweise erhalten bleiben. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind für die Feldlerche sowie einer Fortpflanzungsstätte des Stars notwendig.

Im Zuge der Planaufstellung wurde eine Starkregenuntersuchung erstellt (siehe Anlage 3 der Begründung). Im Starkregenfall kommt es im Bereich des Bebauungsplanes zu Starkregenabflüssen im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebiets. Um negative Auswirkungen auf den Starkregenabfluss zu vermeiden, sind zusätzliche Maßnahmen zum Starkregenschutz vorgesehen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zum Starkregenschutz ergibt sich beim außergewöhnlichen Niederschlagsereignis keine Verschlechterung der Starkregengefährdung

der angrenzenden Bebauung. Eine Überflutung der geplanten Bebauung im Baugebiet ist nicht zu erwarten.

Um eine weitergehende Sicherheit gegenüber Überflutungsschäden zu erzielen, sind Stellplätze und ihre Zufahrten wasserdurchlässig auszuführen, Zisternen vorzusehen sowie Dächer von flach geneigten Hauptgebäuden extensiv zu begrünen. Weiterhin ist eine Dachbegrünung bei Garagen vorgesehen.

Im Westen des Geltungsbereichs, entlang der Bibers, liegen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, die bei einem hundertjährigen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQ100, HQ extrem) überschwemmt werden. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich eine Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB für ein Regenrückhaltebecken fest. Die Flächen um das Regenrückhaltebecken sollen naturnah entwickelt werden. Das geplante Regenrückhaltebecken selbst liegt außerhalb der Hochwasserflächen.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 08.02.2024/22.06.2026

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 20. Mai 2026

bearbeitet durch:

IUS Institut für Umweltstudien
Team Ness GmbH
Römerstraße 56
69115 Heidelberg

Anlagen der Begründung

1. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 26. Oktober 2022

bearbeitet durch:

GEKOPLAN M. Hofmann
Marhördt 15
74420 Oberrot

2. Geräuschimmissionsprognose vom 30. August 2024

bearbeitet durch:

rw bauphysik
ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Im Weiler 5-7
74523 Schwäbisch Hall

3. Starkregenuntersuchung vom 05. Mai 2026

bearbeitet durch:

Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH
Schloßstraße 59A
70176 Stuttgart

Landkreis: Schwäbisch Hall
 Gemeinde: Rosengarten
 Gemarkung: Rieden

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Weidigäcker“

Nachtrag I der Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 02.04.2024 – 03.05.2024:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
01. Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) vom 27.03.2024	<p>Vielen Dank für Ihre Leitungsanfrage. In Ihrem angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Nordostwürttemberg.</p> <p>Wir verweisen auf Ver- und Entsorgungsleitungen der jeweiligen Gemeinde, Stadtwerke und den bekannten Flächenversorgern.</p> <p>Im Versorgungsgebiet des Zweckverbandes befinden sich weitere Fernwasserversorger, welche Versorgungsanlagen in dem Gebiet Ihrer Maßnahme betreiben könnten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zweckverband Wasserversorgung Jagstgruppe • Zweckverband Hohenloher Wasserversorgungsgruppe • Zweckverband Bühlertal Wasserversorgung • Zweckverband Sulmwasserversorgung • Zweckverband Wasserversorgung Schmerachgruppe • Nassau Wasserversorgungsgruppe • Zweckverband Wasserversorgung Kochereckgruppe • Zweckverband Wasserversorgung Allmersbach im Tal • Zweckverband Wasserversorgung Jagsttalgruppe • Zweckverband Wasserversorgung Söllbachgruppe • Zweckverband Hardt Wasserversorgung • Zweckverband Wasserversorgung Menzlesmühle • Zweckverband Mutlanger Wasserversorgung • Zweckverband Wasserversorgung Rombachgruppe • Zweckverband Rieswasserversorgung • ... (keine Haftung auf Vollständigkeit) <p>Für dringende Rückfragen oder Sonderfälle ist die zentrale Planauskunft unter folgender Telefonnummer Montag – Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr erreichbar: 07951/481-777</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
02. Stadt Gaildorf vom 27.03.2024	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren "Weidigäcker" in Rosengarten-Rieden.</p> <p>Nach Prüfung und Durchsicht der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass Belange der Stadt Gaildorf nicht berührt werden.</p> <p>Für das weitere Planverfahren wünschen wir Ihnen viel Erfolg.</p>	Kenntnisnahme.
03. terranets bw GmbH vom 27.03.2024	<p>Die automatisierte Prüfung der von Ihnen in der BIL-Anfrage angegebenen äußeren Grenzen Ihrer geplanten Baumaßnahme hat ergeben, dass die Anlagen der terranets bw GmbH nicht betroffen sind.</p> <p>Sollten sich die äußeren Grenzen Ihrer Baumaßnahme verändern oder die Baumaßnahme erst nach Ablauf der Gültigkeit dieses Bescheides stattfinden ist eine erneute Anfrage erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
04. Regierungspräsidium Stuttgart Außenstelle Ellwangen vom 27.03.2024	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass Sie unsere Stellungnahmen zu Anhörungsverfahren nur noch zusammen mit der Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidium Stuttgart erhalten.</p> <p>Es ist also ausreichend, wenn nur die zentrale Koordinationsstelle des RPS an Anhörungsverfahren beteiligt wird.</p>	Kenntnisnahme und künftige Beachtung. Keine weitere Beteiligung.
05. TransnetBW GmbH vom 28.03.2024	<p>Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdocumentation abgeglichen.</p> <p>Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weidigäcker“ in Rosengarten - Rieden betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.</p> <p>Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen trotzdem gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine weitere Beteiligung.</p>
06. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 08.04.2024	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
07. Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH vom 08.04.2024	<p>Besten Dank für die Zusendung der Planungsunterlagen. Wir haben diese zusammen mit dem Stadtbus SHA geprüft. Der Stadtbus SHA betreibt in Rosengarten die Linie 10, die den Teilort Rieden im ÖPNV zusammen mit der RufBus-Linie R10 erschließt.</p> <p>Das Neubaugebiet wird im Prinzip gut mit der vorhandenen beidseitigen Haltestelle „Rieden Weidig“ erschlossen.</p> <p>Wie bereits in einer Stellungnahme aus dem Jahr 2017 zum Bebauungsplan Rieden Langäcker an die Gemeinde mitgeteilt wurden wir es begrüßen, wenn die Haltestelle auf beiden Seiten barrierefrei ausgebaut und idealerweise dabei etwas in Richtung Norden verlegt würde. Es sind die Fußwege zu beachten, weil die Haltestelle von allen heutigen und zukünftigen Wohnplätzen entsprechend Nahverkehrsplan des Landkreises fußläufig nicht mehr als 300 Meter entfernt liegen sollte.</p> <p>Gerne kann die Gemeinde für weitere Absprechen und ggf. einen Vor-Ort-Termin zu gegebener Zeit auf den Stadtbus SHA und/oder uns zu kommen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Verlegung der Haltestelle Richtung Norden (neuer Standort ist südlich des Spielplatzes geplant) ist bereits in Planung. Der 300 m Radius zur fußläufigen Erreichbarkeit ist dann gegeben.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
08. Gemeinde Michelfeld vom 10.04.2024	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Belange der Gemeinde Michelfeld werden durch die Planung nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
09. Gemeinde Oberrot vom 10.04.2024	<p>Herzlichen Dank für die Beteiligung im o. a. Verfahren. Aufgrund der Ermächtigung nach der Hauptsatzung teile ich Ihnen im Auftrag des Bürgermeisters mit, dass die Gemeinde Oberrot im Rahmen der Beteiligung keine Einwendungen oder Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften „Weidigäcker“ in Rieden der Gemeinde Rosengarten erhebt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
10. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 15.04.2024	<p>Wir bestätigen den Eingang Ihrer Nachricht vom 27. März 2024 sowie den Erhalt der Planunterlagen.</p> <p>Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben und nach Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken an dem geplanten Vorhaben bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
<p>11. Regierungspräsidium Freiburg Vom 15.04.2024</p>	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, baten Sie um Stellungnahme der höheren Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg zum Vorwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Weidigäcker“.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes des o. g. Vorhabens liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Ebenso ist eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen (z. B. Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen derzeit nicht erkennbar. Insofern sind forstrechtliche/-fachliche Belange von dem im Betreff bezeichneten Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Zum aktuellen Zeitpunkt sind noch keine Ausgleichsmaßnahmen festgelegt worden. Entsprechend dem Umweltbericht werden diese im weiteren Verfahren ergänzt. Daher ist im weiteren Verfahren eine Beteiligung der Forstverwaltung nur dann erforderlich, wenn mögliche Planänderungen in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können (z. B. externe Ausgleichsmaßnahmen im Wald).</p> <p>Die zuständige untere Forstbehörde am Landratsamt Schwäbisch Hall erhält Kenntnis hiervon.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine weitere Beteiligung, da keine Planänderungen vorgenommen wurden die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen könnten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>12. Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn vom 16.04.2024</p>	<p>Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 27.03.2024 teile ich Ihnen mit, dass das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Heilbronn, keine Einwendungen gegen den o. g. Bebauungsplan „Weidigäcker“ in Rosengarten-Rieden erhebt.</p> <p>Landeseigene Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung, sowie Interessen und Planungen sind nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>13. Regierungspräsidium Freiburg vom 18.04.2024</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.</p> <p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabebereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p>1.1 <u>Geologie</u></p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p> <p>1.2 <u>Geochemie</u></p> <p>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p> <p>1.3 <u>Bodenkunde</u></p> <p>Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten und somit detaillierter sind als die BK50.</p> <p>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.</p> <p>Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und möglichst Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme. Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p>Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten</p> <p>Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</p> <p>2. Angewandte Geologie</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>2.1. <u>Ingenieurgeologie</u></p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>2.2. <u>Hydrogeologie</u></p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p> <p>2.3. <u>Geothermie</u></p> <p>Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächen-nahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> <p>2.4. <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u></p> <p>Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung. Die Empfehlung zur Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen durch die Bauherren wird als Hinweis aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p>3. Landesbergdirektion</p> <p>3.1. <u>Bergbau</u></p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG)</p> <p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse sowie weitere raumbezogene Informationen können der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und ggfls. Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>14. Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege vom 18.04.2024</p>	<p>Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind hier nicht in erkennbar berührt.</p> <p>Auch aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege bestehen zu der Planung in ihrer vorliegenden Form keine Bedenken. Jedoch kann das Vorhandensein archäologisch relevanter Relikte nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p>Wir bitten daher um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>15. Vodafone West GmbH vom 23.04.2024</p>	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.03.2024.</p> <p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p> <p>Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <p>Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p> <p>Herzlichen Dank!</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge der Veröffentlichung. Die Vodafone GmbH/Vodafone West GmbH wurde beteiligt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	
<p>16. Netze BW GmbH vom 24.04.2024</p>	<p>Anbei unsere Stellungnahme zum BPL "Weidigäcker" in Rosengarten-Rieden.</p> <p>Im betreffenden Plangebiet sind keine Leitungen von uns vorhanden oder aktuell geplant, somit gibt es keine Einwände unsererseits bzgl. des Bebauungsplans.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>17. Bauernverband Schwäbisch Hall vom 25.04.2024</p>	<p>In der vorbezeichneten Angelegenheit bedanken wir uns für die eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme.</p> <p>Die sich im Plangebiet befindlichen Flächen, werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt, dienen der Erzeugung von Nahrungsmitteln und aktiven landwirtschaftlichen Betrieben zur Sicherung ihrer Existenz.</p> <p>Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens scheiden immerhin 4,3 ha aus der landwirtschaftlichen Produktion aus und stehen somit nicht mehr zur Verfügung.</p> <p>Die Belastung aktiver landwirtschaftlicher Betriebe ist durch den Entzug von wertigsten Flächen für jegliche Art Bebauung schon aktuell sehr hoch.</p> <p>Aus diesem Grund weisen wir bereits zu diesem Verfahrensstand daraufhin, dass Ausgleichsmaßnahmen nicht zusätzliche wertvolle landwirtschaftliche Flächen in Anspruch nehmen, sondern soweit möglich, im Vorhabengebiet selbst erfolgen sollten.</p> <p>Darüber hinaus gilt es, bei den Erschließungsmaßnahmen so wenig wie möglich Flächen zu versiegeln und auf eine sparsame Zuwegung zu achten.</p> <p>Zudem darf landwirtschaftlicher Verkehr nicht eingeschränkt werden. Die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung muss auch während der Bauzeit in vollem Umfang gewährleistet sein.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Größe der landwirtschaftlichen Flächen, die in Bauland umgewandelt werden, beträgt ca. 3,4 ha.</p> <p>Kenntnisnahme. Seitens der Grundstückseigentümer besteht Mitwirkungsbereitschaft.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Ausgleich kann vollständig durch „Ausbuchung“ von Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Rosengarten im entsprechenden Umfang erbracht werden. Es werden somit keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p>Weiter geben wir zu bedenken, dass mit der heranrückenden Wohnbebauung an landwirtschaftlich genutzte Flächen, auch das Konfliktpotential steigt.</p> <p>Um Konflikten zwischen Wohnen und der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung bereits im Vorfeld entgegenzuwirken, sollte im Textteil des Bebauungsplans zusätzlich aufgenommen werden, dass die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dieser Flächen zumindest zeitweise, auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten z.B. an Sonn- und Feiertagen sowie in der Nacht, resultierende Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen im Sinne des § 906 BGB von den künftigen Anwohnern als ortsüblich hinzunehmen sind.</p> <p>Zuletzt bitten wir um weitere Verfahrensbeteiligung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>18. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 24.04.2024</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Das Vorhaben ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; daher ist ein Wohnbauflächenbedarfsnachweis erforderlich.</p> <p>Insbesondere auch vor dem Hintergrund des geplanten Flächenumfangs sollten die bisherigen Ausführungen vertieft und präzisiert werden. Als Leitlinie dafür kann die Anleitung zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau 2017 dienen. Gemäß Plansatz 2.4.0 ist für Rosengarten zudem eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha einzuhalten.</p> <p>Wir begrüßen die geplante Mischung aus verschiedenen Wohnbauformen, die den Menschen mit unterschiedlichen Lebensstilen ein Angebot machen kann und voraussichtlich für eine Einhaltung der erforderlichen Bruttowohndichte sorgt. Weitere Ziele der Raumordnung sind nicht betroffen.</p> <p>Angesichts des Flächenumfangs des Gesamtvorhabens empfehlen wir eine schrittweise Entwicklung und Realisierung der Planung.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, die Flächendarstellung erfolgt als Flächentausch. Hierzu werden im Gegenzug rund 3,55 ha Wohn- bzw. Mischbauflächen in ihrer Flächendarstellung zurückgenommen. Die Mindest-Bruttowohndichte wird erreicht.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine bedarfsgerechte Erschließung ist angedacht.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p>Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>19. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 26.04.2024</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. - Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten: Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Team Breitband und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format). <p>Kontakt: T_NL_SW_PTI_21_Breitband_Neubaugebiete@telekom.de Im o.a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Planung sieht geeignete und ausreichende Trassen vor.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Ausführungsplanung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse, soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Bauausführung.</p> <p>Beachtung.</p>
<p>20. Regierungspräsidium Stuttgart vom 03.05.2024</p>	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung</p> <p>Die in der Begründung gemachten Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind recht pauschal und sollten ergänzt werden. Aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart empfiehlt es sich vor dem Hintergrund der nicht unerheblichen Freirauminanspruchnahme und der Nichteinhaltung des Entwicklungsgebots, den Nachweis des Bedarfs orientiert an den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vorzunehmen.</p> <p>Soweit im Rahmen der weiteren (Flächennutzungs-)planung ein Flächentausch geplant ist, gehen wir davon aus, dass der Bedarfsnachweis gelingt.</p> <p>Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Wir gehen davon aus, dass die Änderung des FNP zeitnah betrieben wird. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, wenn der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Bedarfsnachweis erfolgt im parallel geführten Flächennutzungsplanverfahren. Die Ausweisung erfolgt als Flächentauschs. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen in Anspruch genommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Das parallele Teiländerungsverfahren des Flächennutzungsplans wurde mit Beschluss im Gemeinsamen Ausschuss am 06.06.2024 eingeleitet.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p>Daneben ist gem. Plansatz 2.4.0 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 eine Bruttowohndichte von 45 EW/ha einzuhalten. Laut der Begründung ist eine Bruttowohndichte von 54-67 EW/ha gegeben.</p> <p>Allerdings sind die Ausführungen hierzu nicht nachvollziehbar. Bei der Schaffung von 87 Wohneinheiten und unter Zugrundelegung einer Belegungsdichte von 2,1 Einwohnern ist die Annahme von 233 Einwohnern nicht zu rechtfertigen.</p> <p>Um zu dokumentieren, dass die erforderliche Dichte erreicht wird und die Planung daher den Zielen der Raumordnung entspricht, sind die bisherigen Ausführungen zu überarbeiten und durch nachvollziehbare und nachprüfbarere Angaben zu ergänzen.</p> <p>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p> <p>Anmerkung</p> <p>Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – nimmt ggf. gesondert Stellung.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde) Herr Raimund Butscher, Tel.: 0711/904-12420 Raimund.Butscher@rps.bwl.de</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Nach aktuellem Stand werden 58 EW/ha erreicht.</p> <p>Die Angaben wurden korrigiert.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Angaben in der Begründung wurden überarbeitet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine gutachterliche Bewertung wurde erstellt und liegt als Anlage der Begründung bei.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p>Abt. 3 Landwirtschaft Herr Frank Schied, Tel.: 0711/904-13200 Frank.Schied@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe, Tel. 0711/904-14242 Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller, Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch, Tel.: 0711/904-45170 Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationsBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und weitere Beteiligung.</p>
<p>21. Landratsamt Schwäbisch Hall vom 08.05.2024</p>	<p>Zum Entwurf des Bebauungsplans "Weidigäcker", in Rosengarten-Rieden, nimmt das Landratsamt Schwäbisch Hall, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Der Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanz steht noch aus.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p>Der nahe der Straße gelegene Streuobstbestand hat eine Fläche von ca. 1.300 m² und unterliegt somit nicht dem gesetzlichen Biotopschutz.</p> <p>Flächen des Biotopverbundes offener Standorte sind somit nicht vertreten, da es keine gesetzlich geschützten Biotope gibt. Es ist jedoch zu prüfen oder dringend zu empfehlen, den vorhandenen Streuobstbestand zu erhalten und in die Planung zu integrieren.</p> <p>Der besondere Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG ist auf den potenziellen Habitatstrukturen der vorhandenen Lebensräume, hier Acker und Streuobst-Bäume, zu berücksichtigen.</p> <p>Laut Gutachter ist innerhalb des Plangebietes ein Reviermittelpunkt der in Baden-Württemberg gefährdeten Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>) in dem Acker und zwei Brutplätze des Stars (<i>Sturnus vulgaris</i>) und ein Brutplatz des Feldsperlings (<i>Passer montanus</i>, auf der Vorwarnliste der gefährdeten Brutvögel BW 2019) in dem Streuobstbestand im Südosten des Plangebiets betroffen. Für ein weiteres Feldlerchenpaar ca. 70 m nördlich des Plangebiets in einem Acker bestehen ebenfalls Auswirkungen, die jedoch durch ein mögliches Ausweichen des Revierpaares kompensiert werden können. Die Klappergrasmücke (<i>Sylvia curruca</i>), eine Art der Vorwarnliste (Rote Liste der Brutvögel BW 2019) besitzt ein planungsrelevantes Revier am Rand des Plangebietes zwischen Wohngebiet und Spielplatz.</p> <p>Als artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind insbesondere zu berücksichtigen: Die Rodung der Gehölze und die Erschließung des Plangebietes ist nur außerhalb der Brutzeit der Vogelarten zwischen 01.10. und 28.02 zulässig.</p> <p>Folgende vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen, sind umzusetzen:</p> <p>Die verlorengehenden Fortpflanzungsstätten der Arten Star und Feldsperling sind im Verhältnis 1:3 durch das Aufhängen von geeigneten Nistmöglichkeiten zu ersetzen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Streuobstbestand wird, soweit möglich, erhalten und in die Planung integriert.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Siehe dazu die Festsetzung 1.10 i).</p> <p>Der Baumbestand wurde weitestgehend in das geplante Wohngebiet integriert und mittels Pflanzbindung gesichert. Die vorhandenen Bruthöhlen können teilweise (Feldsperling und 1x Star) erhalten bleiben. Die Ausgleichsmaßnahmen für die verlorengehende Fortpflanzungsstätte werden umgesetzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p>Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.</p> <p>Der Bebauungsplan ist somit in einem Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser muss im „Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs 3 BauGB entsprechend angepasst werden.</p> <p>Einer Genehmigung durch das Landratsamt bedarf der Bebauungsplan nur dann, wenn die Änderung des Flächennutzungsplanes nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes noch nicht rechtskräftig ist.</p> <p><u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u></p> <p>Aufgrund der westlich gelegenen Sportanlage mit Parkplatz empfehlen wir ein Lärmgutachten nach Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) erstellen zu lassen, in dem die Einhaltung der maximal zulässigen Immissionsrichtwerte im geplanten WA nachgewiesen wird oder ggfs. welche Schallschutzmaßnahmen zu deren Einhaltung erforderlich sind. Der Schallschutz ist dann im Bebauungsplan festzuschreiben.</p> <p><u>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde:</u></p> <p><u>Entwässerung</u></p> <p>Es bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan, falls die Entwässerung im Trennsystem erfolgt.</p> <p>Im Zuge des weiteren Verfahrens ist die schadlose Beseitigung des Niederschlagwassers nachzuweisen. Eine Versickerung hat, aufgrund immer weiter fallender Grundwasserstände, hier absoluten Vorrang.</p> <p>Die kleinräumige Wasserbilanz ist zu beachten und insbesondere oberirdische offene Elemente der zentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung in die Planung zu integrieren. Es wird empfohlen, Einzelheiten der Entwässerungsplanung rechtzeitig mit dem Landratsamt, Bau- und Umweltamt, abzustimmen.</p> <p><u>Starkregengefahr</u></p> <p>Ein kommunales Starkregenrisikomanagement, insbesondere die Erstellung von starkregengefahrenkarten, die Durchführung einer Risikoanalyse und die Aufstellung eines kommunalen Handlungskonzepts nach dem Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW-Leitfaden) wird empfohlen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das parallele Teiländerungsverfahren des Flächennutzungsplans wurde mit Beschluss im Gemeinsamen Ausschuss am 06.06.2024 eingeleitet.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Eine Geräuschimmissionsprognose wurde erstellt und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung sind soweit möglich getroffen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p>Sofern diese Voraussetzungen für die Erschließungsmaßnahmen gegeben sind (Netto-Erschließungsflächen größer 5.000 m²) ist dem Landratsamt Schwäbisch Hall – Bau- und Umweltamt spätestens 6 Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zur Erschließung des Baugebietes ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.</p> <p><u>Bodenkundliche Baubegleitung</u></p> <p>Falls im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auf natürliche Böden mit einer Fläche von mehr als 1 Hektar eingewirkt wird (Netto-Erschließungsfläche), ist zur Überwachung der Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen (§ 2 Absatz 3 LBodSchAG). Dem Landratsamt Schwäbisch Hall – Bau- und Umweltamt ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zur Erschließung des Baugebietes die bodenkundliche Baubegleitung bekanntzugeben.</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – FB 40.3 abzustimmen. Auch eine vorübergehende Grundwasserableitung für die Dauer der Bauzeit bedarf der Zustimmung der unteren Wasserbehörde.</p> <p>Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen, Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z.B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt, FB 40.3, zuzuleiten.</p> <p>In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.</p> <p>Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.</p>	<p>Wird beachtet.</p> <p>Kennntnisnahme und Beachtung im Zuge der Bauausführung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p><u>Untere Landwirtschaftsbehörde:</u></p> <p>Außer dem erheblichen Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen, die nach Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg nach der Wirtschaftsfunktionenkarte als Vorrangflur und nach der Flächenbilanz als Vorrangfläche 2 eingestuft sind, werden keine weiteren landwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt.</p> <p>Problematisch ist jedoch die Einbeziehung der bisherigen Feldwege auf den Flurstücken 552, 553 und 560. Diese Feldwege müssen weiterhin uneingeschränkt dem landwirtschaftlichen Verkehr zugeordnet werden und freigehalten werden von parkenden Autos.</p> <p>Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten sich auf das Plangebiet beschränken. Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB der § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden; das Ziel ist mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche umzunutzen bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl zu beachten, dass Flächen mit hoher agrarstruktureller Bedeutung (zum Beispiel: überdurchschnittliche Bodengüte und Flurstruktur, Flurbilanz Baden-Württemberg Wirtschaftsfunktionenkarte Vorrangflur I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden.</p> <p>In den Planunterlagen ist daher auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.</p> <p><u>Untere Flurneuordnung- und Vermessungsbehörde</u></p> <p>Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind von dem geplanten Bebauungsplan „Weidigäcker“ in Rosengarten-Rieden nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p><u>Untere Straßenbaubehörde</u></p> <p>Die Zustimmung zum Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird von hier aus in Aussicht gestellt, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin sichergestellt. Für die Flurstücke 552 und 560 ergeben sich durch die Überplanung keine Änderungen. Der südliche Teil des Flurstücks Nr. 553 wird im Zuge der Wohnbauentwicklung nicht mehr zur Erschließung landwirtschaftlicher Flächen benötigt und wird daher anderweitig überplant.</p> <p>Kenntnisnahme und möglichst Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="577 256 1323 507">1. Nach § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) sind im Abstand von 15 m längs von Kreisstraßen außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten <u>keinerlei</u> Hochbauten und bauliche Anlagen, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Einfriedungen, Nebenanlagen (alle Teile) nach § 14 und 23 BauNVO sowie für verkehrsfreie Vorhaben nach § 50 LBO. Wir bitten, dies in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen. <li data-bbox="577 523 1323 799">2. Die Einmündung der neuen Erschließungsstraße ist nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) auszubilden. Die erforderlichen Sichtfelder sind im Textteil und im Lageplan des Bebauungsplanes darzustellen und eigentumsrechtlich (z.B. durch öffentliches Grün) zu sichern. Sie sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten, wobei das sich hindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße bzw. Erschließungsstraße gelten. <li data-bbox="577 815 1323 895">3. Die Planung für den Straßenanschluss einschließlich der erforderlichen Sichtfelder ist frühzeitig mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall, Straßenbauamt, abzustimmen. <li data-bbox="577 911 1323 1023">4. Entlang der Kreisstraße muss ein Zugangs-, Zu- und Ausfahrverbot im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplanes dargestellt werden. Von diesem Verbot sind die geplanten Erschließungsstraßen ausgenommen. <li data-bbox="577 1038 1323 1150">5. Die Kosten für die neue Einmündung einschließlich der späteren Umgestaltungen hat die Gemeinde als Veranlasser alleine zu tragen; hierzu gehören auch die Kosten für ggf. notwendig werdende Beschilderung, Fahrbahnmarkierung. <li data-bbox="577 1166 1323 1329">6. Durch die Herstellung des Baugebiets und Zufahrt zur Kreisstraße ist durch die damit entstehende mehrfache Verknüpfung der Kreisstraße eine neue Ortsdurchfahrtsgrenze zur Verknüpfung (OD/V) gemäß den Ortsdurchfahrtsrichtlinien (ODR) festzusetzen. Innerhalb der OD/V gelten dieselben Anbauverbote wie auf der Außenstrecke. 	<p data-bbox="1337 256 2085 312">Kenntnisnahme und Beachtung. Der Anbauabstand ist nachrichtlich im Planteil dargestellt.</p> <p data-bbox="1337 523 1682 547">Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p data-bbox="1337 815 1682 839">Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p data-bbox="1337 911 2085 1023">Kenntnisnahme und Beachtung. Parallel der Kreisstraße befinden sich Grünflächen in öffentlicher Hand, sodass keine weitere, neben der geplanten Erschließungsstraße, Erschließung über die Kreisstraße erfolgt.</p> <p data-bbox="1337 1038 1514 1062">Kenntnisnahme.</p> <p data-bbox="1337 1166 1514 1190">Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p>7. Wir bitten zu prüfen, ob mögliche und verkehrssichere Geh- und Radwegführungen für den Alltagverkehr sowie eine ausreichende ÖPNV-Anbindung innerhalb des Plangebiets vorhanden sind. Weiterhin bitten wir darum, die weiterführenden Geh- und Radwegverbindungen mit in die Planung einzubeziehen.</p> <p>8. Änderungen an der Kreisstraße zu einem späteren Zeitpunkt, die zur Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer oder der ÖPNV-Anbindung erforderlich werden, gehen zu Lasten der Gemeinde.</p> <p>9. Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Kreisstraße und ihren Entwässerungsanlagen nicht zugeleitet werden. Es ist durch geeignete bauliche Anlagen zu sammeln und der Kanalisation oder anderweitigen Entwässerungseinrichtung zuzuführen. Der Abfluss des Oberflächenwassers der Kreisstraße ist zu dulden und darf nicht behindert werden.</p> <p>10. Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass der Mindestabstand nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme für zusätzlich gepflanzte Bäume eingehalten werden.</p> <p>11. Anpassungsarbeiten am Kreisstraßengrundstück dürfen von der Gemeinde nur in Abstimmung mit der zuständigen Straßenmeisterei durchgeführt werden.</p> <p>12. Aufgrabungen oder Veränderungen auf landkreiseigenen Flächen oder an der Kreisstraße, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der Ver- und Entsorgung dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall, Straßenbauamt, vorgenommen werden.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.</p> <p>Weitere Auflagen können auf Grundlage von Detailplänen im Rahmen der öffentlichen Auslegung erteilt werden.</p> <p><u>Amt für Mobilität</u></p> <p>Wir haben diese zusammen mit dem Stadtbus SHA geprüft. Der Stadtbus SHA betreibt in Rosengarten die Linie 10, die den Teilort Rieden im ÖPNV zusammen mit der RufBus-Linie R10 erschließt.</p> <p>Das Neubaugebiet wird im Prinzip gut mit der vorhandenen beidseitigen Haltestelle „Rieden Weidig“ erschlossen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und ggfs. Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und weitere Beteiligung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p>Wie bereits in einer Stellungnahme aus dem Jahr 2017 zum Bebauungsplan Rieden Langäcker an die Gemeinde mitgeteilt wurden wir es begrüßen, wenn die Haltestelle auf beiden Seiten barrierefrei ausgebaut und idealerweise dabei etwas in Richtung Norden verlegt würde. Es sind die Fußwege zu beachten, weil die Haltestelle von allen heutigen und zukünftigen Wohnplätzen entsprechend Nahverkehrsplan des Landkreises fußläufig nicht mehr als 300 Meter entfernt liegen sollte.</p> <p>Gerne kann die Gemeinde für weitere Absprechen und ggf. einen Vor-Ort-Termin zu gegebener Zeit auf den Stadtbus SHA und/oder uns zu kommen.</p>	<p>Eine Verlegung der Haltestelle Richtung Norden (neuer Standort ist südlich des Spielplatzes geplant) ist bereits in Planung. Der 300 m Radius zur fußläufigen Erreichbarkeit ist dann gegeben.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>22. Stadtwerke Schwäbisch Hall vom 22.05.2024</p>	<p>Bezüglich des Bebauungsplans „Weidigäcker“ bestehen seitens der Stadtwerke Schwäbisch Hall keine Bedenken.</p> <p>Eine Erschließung mit Strom und Wasser ist aus dem bestehenden Netz der Stadtwerke möglich.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und weitere Beteiligung.</p>
<p>23. Privatperson Ö1</p>	<p>Zu dem vorgestellten Bebauungsplan meine ich, dass die Flurstücke Nr. 552 und Nr. 553 nicht in den Plan aufgenommen werden sollten, da es sich um Feldwege (Graswege) für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen handelt. Um künftige Probleme mit angrenzenden Nichtlandwirten zu vermeiden, erwarte ich die Herausnahme der oben angegebenen Flurstücke.</p>	<p>Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist unter anderem über den Weg auf Flurstück Nr. 552 gesichert. Dieser ist daher im Bebauungsplan als Feldweg festgesetzt.</p> <p>Der südliche Teil des Flurstücks Nr. 553 wird im Zuge der Wohnbauentwicklung nicht mehr zur Erschließung landwirtschaftlicher Flächen benötigt und wird daher anderweitig überplant.</p>
<p>24. Privatperson Ö2</p>	<p>Wir möchten hiermit zur geplanten Bebauung bzw. zum vorbereiteten Bebauungsplan Weidigäcker in Rosengarten-Rieden Stellung beziehen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Um Wohnraum zu schaffen, erscheint es uns nicht angemessen, bereits zur Bebauung vorgesehene und genehmigte Flächen aus anderen Dorfteilen zusammenzulegen, um in einem kleinen Ortsteil wie Rieden 57 neue Wohnbauplätze zu schaffen, zumal in Rieden erst vor kurzem das neue Baugebiet „Rosenäcker“ erstellt wurde. 2. Die vorgesehenen Flächen liegen komplett außerhalb des Ortsgefüges und tangieren den Ort nur einseitig. Das dadurch entstehende Ortsbild franst an dieser Stelle unserer Ansicht nach völlig aus. Von einer Abrundung wie sonst in dörflichen Strukturen üblich kann in keinsten Weise mehr die Rede sein. 	<p>Kenntnisnahme. Dies betrifft das parallel geführte Flächennutzungsplanverfahren.</p> <p>Durch die Konzentration der Wohnbauflächen kann eine effizientere Auslastung der Infrastruktur erreicht werden.</p> <p>Mit der Planung wird ein neuer nördlicher Ortsrand, zusammen mit dem Sportgelände östlich der K2594, gebildet.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschluss
	<p>3. Aus unserer Sicht stehen in den anderen Ortsteilen von Rosengarten ausreichend viele Flächen zur Bebauung zur Verfügung, ohne das Ortsgefüge so deutlich und nachteilig wie nun in Rieden geplant zu verändern. z.B. Rieden in Richtung Uttenhofen: hier ließe sich unserer Ansicht nach vom Sportplatz bis zur Straße nach Rieden mindestens 1 Reihe mit ca. 18 Plätzen realisieren z.B. in Uttenhofen in Richtung Rieden: hier ließe sich das vorhandene Gebiet am Jakobsweg unserer Ansicht nach noch um mind. 2 Reihen mit sicherlich 30 Bauplätzen erweitern vom Gewerbe aus bis zur Straße nach Rieden und noch darüber hinaus bis zum „Häuslesäcker“.</p> <p>4. Sollte eine Bebauung in dieser Größenordnung tatsächlich unumgänglich sein, sollte für ein Baugebiet dieser Größe zumindest ein städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben und unbedingt der Gestaltungsbeirat hinzugezogen werden. Eine Direktbeauftragung an ein Planungsbüro ist für eine solche Maßnahme aus unserer Sicht nicht zufriedenstellend und verhindert in heutiger Zeit dringend notwendige Überlegungen zu Neustrukturierungen und Ausprägungen von Bauungen.</p> <p>Durch eine Durchführung eines Wettbewerbes mit parallel beratender Unterstützung seitens z.B. des o.g. Gestaltungsbeirates würden sich viele Möglichkeiten ergeben, um adäquat auf die Anforderungen an den heutigen Wohnbau zu reagieren.</p> <p>5. Die vorgeschlagene Ausarbeitung ist unserer Ansicht nach sehr unbefriedigend ausgestaltet. So sind jetzt schon in Rieden fast alle Dachformen „erlaubt“. Hinzukommen sollen nun auch noch Gebäude mit Staffelgeschossen. Es muss doch überlegt werden, wie ein dörflicher Charakter bestehen und weiterentwickelt werden kann. Mit einer solchen übergroßen Solitärbebauung unserer Ansicht nach auf alle Fälle nicht.</p>	<p>Im Vorfeld der Planung wurden weitere Alternativen geprüft. Weiterhin ist die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer entscheidend und für die Auswahl zu berücksichtigen.</p> <p>Kenntnisnahme. Grundlage der Bebauungsplanung bildet ein städtebaulicher Entwurf.</p> <p>Die Zulässigkeit von Staffelgeschossen beschränkt sich auf die geplante Mehrfamilienhausbebauung. Durch das Ausbilden des obersten Geschosses als Staffelgeschoss bei Pult- bzw. Flachdachbebauung wirkt das Gebäude weniger wuchtig. Im Zusammenspiel mit der geplanten niedrigeren Einfamilienhausbebauung wird dadurch ein harmonisches Ortsbild erreicht.</p> <p>Bzgl. der Dachformen lässt der Festsetzungsbereich 3 Spielraum. Die Festsetzungen sind in diesem Bereich im Allgemeinen eher locker gefasst, da die Gemeinde im Eigentum der Fläche ist und somit die Entwicklung der Bebauung flexibler gestalten kann. Es ist dort beispielsweise eine Bebauung mit integrativem Wohnen vorstellbar.</p>