

Gemeindeverwaltungsverband

Osterburken

Neckar-Odenwald-Kreis



Osterburken



Ravenstein



Rosenberg

Flächennutzungsplan

3. Fortschreibung 2022

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Planstand: 17.03.2023

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Allgemeines	1
1.1	Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	1
1.2	Erforderlichkeit der Fortschreibung	1
1.3	Planungsgebiet und Planungszeitraum	2
2.	Verfahrensdaten	3
3.	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
3.1	Landesplanung	4
3.2	Regionalplanung	5
3.3	Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes für den Verwaltungsraum	6
4.	Wohnbauflächenbedarf	7
4.1	Berechnungsmethodik – Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise	7
4.2	Berechnungsmethodik – Verband Region Rhein- Neckar	9
4.3	Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale	10
4.4	Fazit Wohnbauflächenbedarf	13
5.	Gewerbeflächenbedarf	14
5.1	Vorhandene Gewerbeflächenpotentiale	14
5.2	Fazit Gewerbeflächenbedarf	16
6.	Sonstiger Flächenbedarf	16
6.1	Gemeinbedarf	16
6.2	Grünflächen	16
6.3	Sonderbauflächen	17
7.	Flächenbilanz	18
8.	Erläuterung der einzelnen Bauflächen	21
8.1.1	Stadt Ravenstein	21
8.1.2	Gemeinde Rosenberg	26
8.1.3	Stadt Osterburken	28
8.2	Bauflächenausweisung im Planungsraum – Fazit	32
9.	Gebietsbezogene Flächensteckbriefe	34

10.	Umwelt und Landschaftsplanung	34
11.	Klimaschutz und Erneuerbare Energien	34
12.	Infrastruktur	35
12.1	Straßenverkehr	35
12.2	Öffentlicher Personennahverkehr	36
12.3	Rad- und Wanderwege	37
12.4	Flugverkehr	37
12.5	Wasserversorgung	38
12.6	Abwasserbeseitigung	38
12.7	Abfallbeseitigung	38
12.8	Energieversorgung	39
12.9	Hochwasserschutz	39
13.	Einzelhandel	39
14.	Berichtigungen gem. § 13a und § 13b BauGB	41
15.	Angaben zur Planverwirklichung	41

1. Allgemeines

1.1 Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Aufgabe der Bauleitpläne ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke entsprechend § 1 (1) BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Nach Maßgabe des § 5 (1) BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Die jetzige Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll als vorbereitender Bauleitplan (§ 1 (2) BauGB) bis Ende 2035 Grundlage für die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne § 8 (2) BauGB) sein.

Inhaltlich trifft der Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtentwicklung einer Gemeinde die grundsätzliche Entscheidung darüber, in welcher Weise und für welchen Nutzungszweck (Bebauung, Verkehr, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Erholung, Naturschutz, Erneuerbare Energien, Klimaschutz usw.) die vorhandenen Flächen genutzt werden sollen. Er erzeugt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten, stellt aber für die Verwaltung und andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkreten Planungen vorbereitet und rahmensetzend bindet.

Flächennutzungspläne haben von ihrer Aussage, Prognose und Bauflächenausweisung etwa eine Geltungsdauer von 10 – 15 Jahren. Bei der Aufstellung, Fortschreibung oder Änderung eines Flächennutzungsplans sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung zu beachten.

Der Flächennutzungsplan wird aufgrund seines besonderen Rechtscharakters nicht als Satzung, sondern durch einfachen Feststellungs- bzw. Wirksamkeitsbeschluss erlassen. Er ist daher seiner Form nach keine Rechtsnorm und enthält keine für jedermann verbindlichen Regelungen. Er verleiht keinen Anspruch auf Umsetzung seiner Darstellungen, z.B. in einen Bebauungsplan. Nur im Rahmen der Bauleitplanung, also gegenüber der Gemeinde, besitzt er über das Entwicklungsgebot des § 8 (2) 1 BauGB Verbindlichkeit. Gleiches gilt nach Maßgabe des § 7 BauGB gegenüber den Planungen anderer Planungsträger.

1.2 Erforderlichkeit der Fortschreibung

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1996 des Gemeindeverwaltungsverbands „Osterburken“ wurde 24.03.2000 wirksam. Zwischenzeitlich wurden zahlreiche Änderungen des Flächennutzungsplans durchgeführt sowie die 2. Fortschreibung – Teilfortschreibung Windkraft mit weiteren punktuellen Änderungsverfahren.

Der Flächennutzungsplan ist grundsätzlich auf eine Planungsdauer von 10-15 Jahren ausgelegt. Da die städtebauliche Entwicklung des Verwaltungsraums kontinuierlich weiterverfolgt werden soll und die neuen gesetzlichen Anforderungen an die

Flächennutzungsplanung zum Thema Klimaschutz und regenerative Energien im Planwerk zu integrieren sind, ist eine flächendeckende Fortschreibung des Flächennutzungsplans auf aktualisierter Grundlage erforderlich. Eine erhöhte Erforderlichkeit der Planung ist zudem wegen der aktuell stark gestiegenen Zuwanderung durch Migranten gegeben. Die Gesamtfortschreibung soll den Planungszeitraum bis zum Jahr 2035 abdecken.

Inhaltlich sind insbesondere die übergeordneten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (Landesentwicklungsplan 2002 und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar) sowie die neuesten Kennzahlen des statistischen Landesamts (2021: Bevölkerungsvorausrechnung bis zum Jahr 2040) mit teilweise steigenden Wachstumsprognosen zu berücksichtigen.

1.3 Planungsgebiet und Planungszeitraum

Das Plangebiet umfasst die Gemarkungen der nachfolgenden Gemeinden:

Teilverwaltungsraum (TVR) Osterburken

Stadt Osterburken mit den Stadtteilen Bofsheim, Hemsbach und Schlierstadt.

TVR Ravenstein

Stadt Merchingen mit dem Stadtteilen Ballenberg, Hüngheim, Oberwittstadt mit Schollhof, Unterwittstadt und Erlenbach.

TVR Rosenberg

Hauptort Rosenberg mit den Ortsteilen Bronnacker, Hirschlanden und Sindolsheim mit Mettelheim.

Die Gesamtfläche beträgt 14.426 ha mit einer Einwohnerzahl Ende des Jahres 2021 von 11.599 Einwohnern. Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 80 Einwohner/km². Die Flächenanteile und die Bevölkerung verteilen sich wie folgt auf die Teilverwaltungsräume:

TVR Osterburken	4.732 ha	(32,8 %)	6.577 Einw.	(56,7 %)
TVR Ravenstein	5.597 ha	(38,8 %)	2.948 Einw.	(25,4 %)
TVR Rosenberg	4.094 ha	(28,4 %)	2.074 Einw.	(17,9 %)

Der Planungszeitraum umfasst einen Zeitraum von 15 Jahren bis Ende 2035.

2. Verfahrensdaten

Beschluss zum Flächennutzungsplans 2035
Freigabe für die frühzeitige Beteiligung
(in der Verbandsversammlung)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

vom
bis zum

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
(gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

vom
bis zum

Entwurfsbeschluss
(in der Verbandsversammlung)

Beteiligung der Öffentlichkeit
(gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

vom
bis zum

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
(gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

vom
bis zum

Beschluss zur erneuten Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
(in der Verbandsversammlung)

Beteiligung der Öffentlichkeit
(gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

vom
bis zum

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
(gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

vom
bis zum

Feststellung des Flächennutzungsplans 2035
(in der Verbandsversammlung)

Genehmigung des Flächennutzungsplans 2035 durch das
Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis (gem. § 6 BauGB)

Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung

Stadt Osterburken

— . — . —

Stadt Ravenstein

— . — . —

Gemeinde Rosenberg

— . — . —

Wirksamwerden des Flächennutzungsplans 2035

— . — . —

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesplanung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 (LEP 2002):

Die Städte Osterburken und Ravenstein sowie die Gemeinde Rosenberg gehören zum „Ländlichen Raum im engeren Sinne“.

Der Verwaltungsraum liegt auf den Landesentwicklungsachsen „Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim)“ und „(Neckarsulm-) Adelsheim/Osterburken (– Tauberbischofsheim).“

Der Verwaltungsraum ist dem Mittelbereich Buchen zugeordnet.

Für den ländlichen Raum im engeren Sinne enthält der Landesentwicklungsplan folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden. (G)

Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen. (G)

Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern. (G)

Günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus sollen genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden. (G)

Auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs ist hinzuwirken. (G)

Die Land- und die Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen können. (Z)

Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern. (Z)

Großflächige Freiräume sollen als Grundlage für eine leistungsfähige und ihre Funktionen erfüllende Land- und Forstwirtschaft erhalten werden; Flächen mit land- oder forstwirtschaftlich gut geeigneten Böden sind zu sichern. (G)

Ökologisch bedeutsame Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigung zu schützen und in ökologisch wirksamen, großräumig übergreifenden Zusammenhängen zu sichern. (G).

Teile von Freiräumen, die für Naherholung, Freizeit und Tourismus besonders geeignet sind, sollen in ihrer landschaftlichen Attraktivität bewahrt und im Freizeit- und Erholungswert verbessert werden. (G)

3.2 Regionalplanung

Die Ziele des Landesentwicklungsplans werden im Regionalplan weiter kartographisch und inhaltlich konkretisiert. Für den Verwaltungsraum ist hierzu der seit 2014 gültige Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar heranzuziehen. Als wesentliche zu beachtende Grundsätze für die Siedlungsentwicklung und -gestaltung, Ausweisung zur Siedlungssteuerung und zum Freiraumschutz wurden darin festgelegt:

- Osterburken, Ravenstein und Rosenberg werden dem ländlichen Raum zugeordnet.
- Der Verwaltungsraum wird von den großräumigen Entwicklungsachsen „(Kaiserslautern) – Grünstadt – Frankenthal (Pfalz) – Ludwigshafen am Rhein – Mannheim – Heidelberg – Eberbach – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – (Tauberbischofsheim) und „(Miltenberg) – Walldürn – Buchen (Odenwald) – Osterburken – Adelsheim – (Möckmühl) durchzogen. (Z)
- Osterburken wird als Unterzentrum zusammen mit der Stadt Adelsheim (Doppelzentrum) ausgewiesen und erfüllt die qualifizierte Grundversorgung für den Verflechtungsbereich. (Z)
- Osterburken-Kernstadt ist als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereich) im Bereich Wohnen und Gewerbe ausgewiesen. Hier soll sich die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen. (Z)
- Das Industriegebiet „RIO“ (Industriepark der Kommunen des GVV Osterburken und des GVV Seckachtal) ist als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik ausgewiesen. (Z)
- Der Außenbereich im Verwaltungsraum wird überwiegend von Regionalen Grünzügen belegt. (Z)
- Vorranggebiete für die Landwirtschaft befinden sich vor allem im südlichen bzw. südöstlichen Verwaltungsraum sowie auf der Gemarkung von Osterburken-Schlierstadt im Nordosten. (Z)
- Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege werden im Verwaltungsraum vor allem im Bereich von Waldflächen ausgewiesen. Im Kirnautal im Bereich des zentralen Verwaltungsraum wird ebenfalls ein Vorranggebiet ausgewiesen.
- In Osterburken (Kernstadt) wird ein zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. (Z)

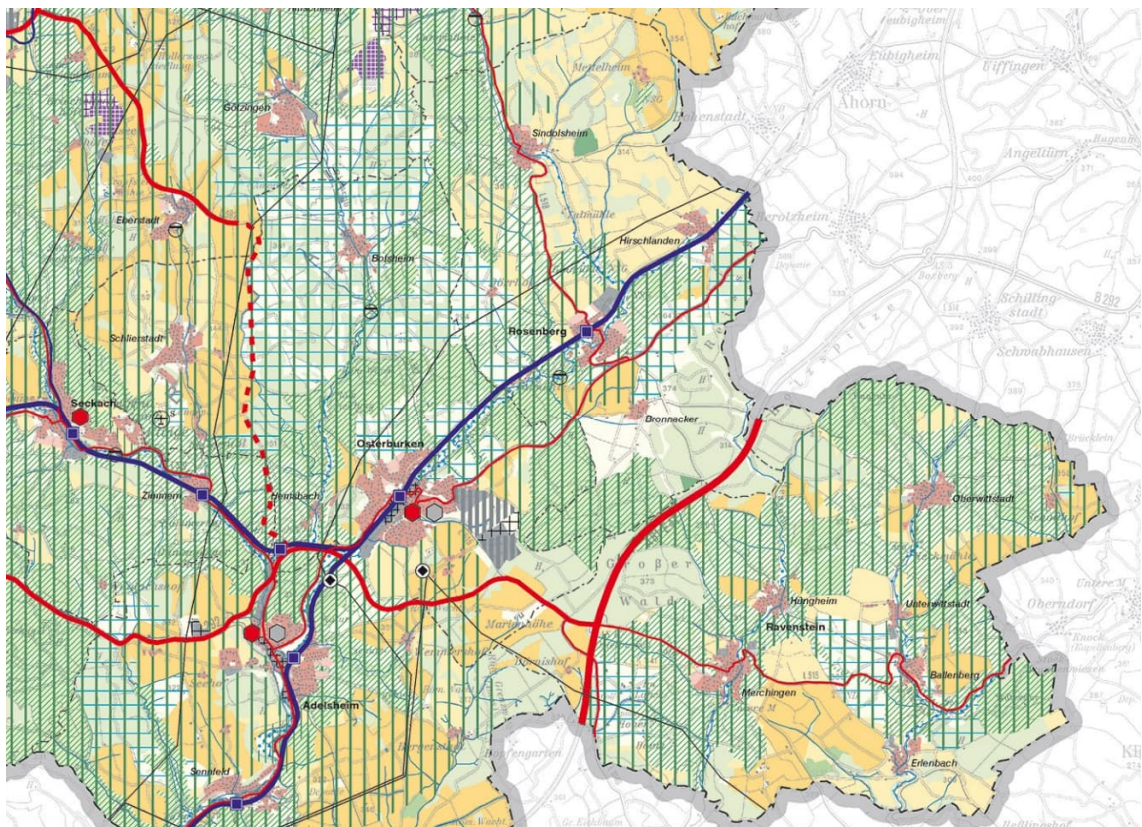


Abb. 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

3.3 Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes für den Verwaltungsraum

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs stieg im Jahr 2021 bereits auf etwas mehr als 11,12 Mill. an. Im Jahr 2011 belief sich die Gesamtbevölkerung in Baden-Württemberg noch auf 10,49 Mill. Damit hat sich der Trend der letzten Jahre mit steigenden Zuwanderungszahlen weiter fortgesetzt. Im Jahr 2021 zogen per Saldo knapp 30.000 Personen in den Südwesten. Dies stellt einen stärkeren Zugewinn der Bevölkerung als im vorangegangenen Jahr 2020 von etwa 13.500 Personen dar. Dies stellt jedoch weiterhin einen geringeren Zuwachs als in den Jahren 2011 bis 2019 mit durchschnittlich einem positiven Wanderungssaldo von 74.900 Personen dar. Ursache für die positive Wanderungsbilanz im Jahr 2021 ist ausschließlich der Zugewinn durch Zugezogene aus dem Ausland. Auch wenn sich in den Jahren 2020 und 2021 der Zuwachs reduziert hat, weist das Bundesland Baden-Württemberg dennoch insgesamt ein positives Bevölkerungssaldo auf. Dagegen war noch in den Jahren 2008 und 2009 die Einwohnerzahl des Landes aufgrund geringer Wanderungsgewinne und eines negativen Geburtensaldos (weniger Geburten als Sterbefälle) rückläufig. Im Jahr 2021 ist die Gesamtbevölkerung von Baden-Württemberg um insgesamt 24.359 Einwohner angestiegen.

Die Einwohnerzahl im dritten Quartal des Jahres 2022 bestätigt mit ca. 11,26 Mill. weiterhin einen ansteigenden Trend, welcher sich nach einem Rückgang 2020 bis 2021 nun wieder verstärkt fortsetzt.

Vor dem Hintergrund, der derzeit bestehenden besonders großen Unsicherheiten im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Zuwanderung hat, das Statistische Landesamt im Mai 2022 eine neue Bevölkerungsprognose (auf Basis 2020) erstellt. Für die Hauptvariante der Vorausberechnung (ohne Wanderungen) wurde auf Landesebene angenommen, dass die Wanderungsgewinne nach dem »Einbruch« durch Corona nur moderat ansteigen werden. Im Gegensatz dazu wurde bei der oberen Variante (mit Wanderungen) davon ausgegangen, dass die Wanderungsgewinne deutlich schneller und stärker zunehmen werden. Dabei könnte die Einwohnerzahl des Landes noch bis zum Jahr 2040 auf dann rund 11,42 Mill. Einwohner ansteigen.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg (Mai 2022), die sich auf den Zeitraum von Ende 2020 bis 2035 bezieht, geht für den gesamten Verwaltungsraum für das Jahr 2035 von einer Einwohnerzahl von 11.927 Einwohnern (obere Variante mit Wanderungen) aus. Gegenüber dem Einwohnerstand von 2020 ist dies ein Bevölkerungswachstum von rund 359 Einwohnern bzw. 3,1%.

Die vierteljährliche Fortschreibung der Bevölkerungszahl durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg liegt für die Stadt Osterburken bereits im 3. Quartal 2022 über dem prognostizierten Wert für 2022. Für die Stadt Ravenstein und die Gemeinde Rosenberg liegt die tatsächliche Bevölkerungszahl im 3. Quartal 2022 leicht unterhalb der prognostizierten Bevölkerungszahl der oberen Variante (mit Wanderungen) für das Jahr 2022.

4. Wohnbauflächenbedarf

Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wurden sowohl die Berechnungsmethode gemäß dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017 als auch die Berechnungsmethode des Verbands Region Rhein-Neckar herangezogen und abschließend verglichen.

4.1 Berechnungsmethodik – Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt nachfolgend unter Beachtung des Hinweispapiers zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017.

Der grundsätzliche Flächenbedarf leitet sich ab aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und dem Eigenbedarf aufgrund des Belegungsdichterückgangs.

Prognostizierte Einwohnerentwicklung

Als Grundlage für die Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung wird die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg herangezogen. Im Mai 2022 wurde eine überarbeitete Bevölkerungsvorausberechnung vom Statistischen Landesamt veröffentlicht. Für die Berechnung wurde ein Entwicklungskorridor mit Wanderungen und ohne Wanderungen angesetzt. Ausgangswert ist die tatsächliche Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Die zu Beginn der

Planaufstellung aktuellen zur Verfügung stehenden Daten sind von Ende 2021 und geben für die Stadt Osterburken eine Einwohnerzahl von 6.577 EW, für die Stadt Ravenstein 2.948 EW und für die Gemeinde Rosenberg 2.074 EW an.

Die prognostizierte Einwohnerentwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Bevölkerungsentwicklung	Nebenvariante
	Hauptvariante	
	Stand 2035	Stand 2035
Osterburken	6.739 EW + 162 EW*	6.232 EW -332 EW*
Ravenstein	3.053 EW + 100 EW*	2.885 EW -63 EW*
Rosenberg	2.140 EW + 66 EW*	2.005 EW - 69 EW*

*Ausgangswert Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich Ende 2021 (Statistisches Landesamt)

Eigenbedarf

Ein weiterer Neubau- und damit Flächenbedarf ergibt sich aus dem weiter anhaltenden Trend zu einer höheren Wohnfläche pro Kopf bzw. einem Rückgang der Belegungsdichte. Entsprechend dem Hinweispapier des Landes kann dieser Trend durch einen fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,3 % pro Jahr abgebildet werden.

Für die Gemeinde des Gemeindeverwaltungsverbands ergibt sich durch den erwartbaren Rückgang der Belegungsdichte damit bis zum Jahr 2035 folgende fiktive Zuwächse:

Osterburken	+ 296 EW
Ravenstein	+ 133 EW
Rosenberg	+ 93 EW

Ergebnis Brutto Wohnbauflächenbedarf

Wohnbauflächenbedarfsberechnung mit Wanderungen für die Stadt Osterburken bzw. ohne Wanderungen für die Stadt Ravenstein und die Gemeinde Rosenberg der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts:

	Osterburken	Ravenstein	Rosenberg
Ausgangsbevölkerung (Ende 2021)	6.577	2.948	2.074

Prognose Bevölkerung (bis 2035)	6.739	2.885	2.005
Einwohnerentwicklung (bis 2035)	+ 162	- 63	- 69
Rückgang Belegungsdichte	+ 296	+ 133	+ 93
Einwohnerzuwachs	+ 458	+ 70	+ 24
Bruttoflächenbedarf* (ha)	7,92	2,07	0,73

Das vorhandene Innenentwicklungspotential wird in Kapitel 4.3 erläutert.

4.2 Berechnungsmethodik – Verband Region Rhein-Neckar

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt unter Beachtung der neuen Methodik zur wohnbaulichen Bedarfsermittlung für die Region Rhein-Neckar, die der Planungsausschuss des Verbands in seiner Sitzung am 23.03.2017 beschlossen hat. Diese wird nun als Grundlage für die aktuelle Fortschreibung des Plankapitels 1.4 „Wohnbauflächen“ im Einheitlichen Regionalplan herangezogen. Bezugsebene für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs ist die Flächennutzungsplanung. Da dem Gemeindeverwaltungsverband drei Kommunen angehören, werden die Bedarfswerte auf Gemeindeebene ermittelt.

Ausgangswert für die Berechnung ist der jeweils aktuelle Bevölkerungsstand entsprechend der amtlichen Landesstatistik. Der Bedarf an künftigen Wohneinheiten errechnet sich über eine prozentuale Zuwachsrates auf die zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung vorhandenen Wohneinheiten bzw. Haushalte. Um von der Bevölkerungszahl auf die Haushaltszahl schließen zu können, wird die durchschnittliche Haushaltsgröße aus der BBSR-Prognose (Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung) für die Region von 2,0 EW/HH zugrunde gelegt.

Die Anzahl der künftig benötigten Wohneinheiten errechnet sich jeweils für einen Zeitraum von fünf Jahren durch die Multiplikation der zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung errechneten Haushalte mit dem für die Gemeinde vorgegebenen Zuwachsfaktor.

Die somit ermittelten Wohneinheiten werden durch Division durch den entsprechenden regionalplanerischen Siedlungsdichtewert in einen Flächenbedarfswert umgerechnet, von dem die vorhandenen Potentiale abzuziehen sind.

Im regionalplanerischen Siedlungsdichtewert sind die jeweilige zentralörtliche Funktion sowie die strukturräumliche Lage der Kommune berücksichtigt.

Wie bereits in Kapitel 3.3 erläutert, wurde bei der neuesten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts (Mai 2022) die aktuelle Entwicklung der Zuwanderung berücksichtigt. Es ergibt sich somit auf Basis der aktuellen Bevölkerungszahlen für die drei Kommunen folgender aus Zuwanderung und Eigenbedarf resultierender Brutto-Wohnbauflächenbedarf:

Gemeinde	Einwohner Ende 2021*	Zuwachsfaktor (für 15 Jahre)	Belegungsdichte (EW je WE)	Siedlungsdichte- wert**	Wohnbauflächenbe- darf bis 2035
Osterburken	6.577	8,4 %	2	30 WE/ha	9,20 ha
Ravenstein	2.948	2,4 %	2	20 WE/ha	1,76 ha
Rosenberg	2.074	5,4 %	2	20 WE/ha	2,80 ha

* Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich (Quelle: Statistisches Landesamt BW)

** Vorgabe Einheitlicher Regionalplan Region Rhein-Neckar: (20 bzw. 30 Wohneinheiten pro ha)

4.3 Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale

Gemäß den Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung sind Innenentwicklungspotentiale vorrangig zu entwickeln und werden vom Brutto-Wohnflächenbedarf abgezogen. Im Gemeindeverwaltungsverband gibt es folgende Innenentwicklungspotentiale:

Innenentwicklung

Das Innenentwicklungspotential wurde für alle drei Kommunen mit Hilfe des Programms „Raum+Monitor“ vom Verband Region Rhein-Neckar erfasst. Als Grundlage für das Aktivierungspotential diente unter anderem eine Abfrage der Eigentümer zum Verkaufsinteresse. Im Rahmen des Programms wird zwischen Baulücken und Innenentwicklungspotentialen unterschieden. Baulücken sind unbebaute Grundstücke. Innenentwicklungspotentiale sind dagegen größere zusammenhängende Flächen, welche auch mehrere Flurstücke umfassen können. Die sogenannten Außenreserven werden im Flächennutzungsplan als geplante Bauflächen dargestellt und somit bereits in der Flächenbilanz berücksichtigt.

Bei der Ermittlung des Innenentwicklungspotentials werden Mischbauflächen entsprechend der einzuhaltenden Nutzungsmischung zur Hälfte angerechnet.

Im Folgenden werden die Potentialflächen der einzelnen Verbandsgemeinden und deren Aktivierbarkeit erläutert:

Stadt Osterburken:

Die Stadt Osterburken versucht mit verschiedenen Maßnahmen, das Innenentwicklungspotential zu aktivieren. Dazu steht die Stadt immer wieder mit den Eigentümern in Kontakt, um Kaufinteressenten zu vermitteln. Die Stadt Osterburken hat dabei die Erfahrung gemacht, dass kaum ein Verkaufsinteresse vorhanden ist. Zuletzt wurden im Jahr 2016 die Eigentümer von Baulücken angeschrieben. Es bestand hierbei jedoch kein Interesse an einem Verkauf der betreffenden Flächen.

Im Rahmen des Programms „Raum+Monitor“ des Verbands Region Rhein-Neckar hat die Stadt Osterburken das Innenentwicklungspotential im Frühjahr 2022 aktualisiert. Das Innenentwicklungspotential stellt sich wie folgt dar:

In der Stadt Osterburken zählen 4,22 ha Wohnbauflächen als Innenentwicklungspotential. Die Aktivierungsrate des theoretisch vorhandenen Innenentwicklungspotentials ist

eher gering. Hauptgrund ist die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer; auch vor dem Hintergrund der heutigen Finanzsituation (niedriges Zinsniveau). Des Weiteren verhindern schwierige Grundstücksverhältnisse, Immissionskonflikte oder artenschutzrechtliche Hindernisse im Einzelfall eine bauliche Innenentwicklung. Die Stadt geht daher davon aus, dass die Aktivierungsrate für die kommenden Jahre bei ca. 20 % des Innenentwicklungspotentials liegt. Die Baulücken werden im Umfang von 4,22 ha somit zu einem Viertel, also 0,84 ha, als Innenentwicklungspotential angerechnet. Weiterhin befinden sich noch 0,91 ha Mischbauflächen als Innenentwicklungspotential im bestehenden Siedlungsgefüge. Davon werden gemäß „Raum+Monitor“ 50% als Potentialwert Wohnen berücksichtigt. Hierbei wird ebenfalls von einer Aktivierungsrate von ca. 20 % ausgegangen. Somit sind 0,09 ha als Potentialwert zu berücksichtigen.

Neben den Baulücken und den größeren Innenentwicklungspotenzialen gibt es weitere Flächen, welche gemäß dem Programm „Raum+Monitor“ der Kategorie Innenentwicklungspotenzial zugeordnet werden.

Im Stadtteil Schlierstadt befindet sich das Wohnbaugebiet „Stürzwasen“. Von diesem Gebiet sind etwa 1,5 ha als Potenzialwert anzurechnen.

Es verbleiben somit 2,43 ha als Innenentwicklungspotenzial.

Stadt Ravenstein:

Die Stadt Ravenstein versucht mit verschiedenen Maßnahmen, das Innenentwicklungspotential zu aktivieren. Dazu steht die Stadt immer wieder mit den Eigentümern in Kontakt, um Kaufinteressenten zu vermitteln. Die Stadt Ravenstein hat dabei die Erfahrung gemacht, dass kaum ein Verkaufsinteresse vorhanden ist.

Im Rahmen des Programms „Raum+Monitor“ des Verbands Region Rhein-Neckar hat die Gemeinde Hardheim das Innenentwicklungspotential im Juni 2021 erfasst. Das Innenentwicklungspotential stellt sich wie folgt dar:

In der Stadt Ravenstein zählen 1,78 ha Wohnbauflächen als Innenentwicklungspotential. Die Aktivierungsrate des theoretisch vorhandenen Innenentwicklungspotentials ist eher gering. Hauptgrund ist die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer; auch vor dem Hintergrund der heutigen Finanzsituation (niedriges Zinsniveau). Des Weiteren verhindern schwierige Grundstücksverhältnisse, Immissionskonflikte oder artenschutzrechtliche Hindernisse im Einzelfall eine bauliche Innenentwicklung. Die Stadt geht daher davon aus, dass die Aktivierungsrate für die kommenden Jahre bei ca. 20 % des Innenentwicklungspotentials liegt. Die Baulücken werden im Umfang von 1,78 ha somit zu einem Viertel, also 0,36 ha, als Innenentwicklungspotential angerechnet. Weiterhin befinden sich noch 0,94 ha Mischbauflächen als Innenentwicklungspotential im bestehenden Siedlungsgefüge. Davon werden gemäß „Raum+Monitor“ 50% als Potentialwert Wohnen berücksichtigt. Hierbei wird ebenfalls von einer Aktivierungsrate von ca. 20 % ausgegangen. Somit sind 0,38 ha als Potentialwert zu berücksichtigen.

Neben den Baulücken und den größeren Innenentwicklungspotenzialen gibt es weitere Flächen, welche gemäß dem Programm „Raum+Monitor“ der Kategorie Innenentwicklungspotenzial zugeordnet werden.

Im Stadtteil Merchingen befindet sich das Wohnbaugebiet „Matzenklinge“. Von diesem Gebiet sind noch etwa 1,25 ha als Potenzialwert anzurechnen. Im Stadtteil Erlenbach befindet sich ebenfalls ein noch nicht erschlossener Bauabschnitt im Wohnbaugebiet „Kirchacker II“. Hier sind ebenfalls noch 1,43 ha als Potenzialwert zu berücksichtigen.

Weiterhin befinden sich im Stadtteil Merchingen noch zwei Restflächen von Mischbauflächen. Zum einen im Mischbaugebiet „In der Lücke“ im Umfang von 0,54 ha sowie zum anderen im Bereich des Mischbaugebietes „Kirchgrund“ im Umfang von 1,0 ha. Diese Werte sind jeweils zur Hälfte dem Potenzialwert Wohnen anzurechnen.

Es verbleiben somit 2,94 ha als Innenentwicklungspotenzial.

Gemeinde Rosenberg:

Die Gemeinde Rosenberg versucht mit verschiedenen Maßnahmen, das Innenentwicklungspotential zu aktivieren. Dazu steht die Gemeinde immer wieder mit den Eigentümern in Kontakt, um Kaufinteressenten zu vermitteln. Zudem wird die Gemeinde im Innenbereich durch ELR-Fördermittel unterstützt. Mit der innerörtlichen Umgestaltung soll sich die Attraktivität der Ortskerne als Wohngebiet erhöht werden. In diesem Zuge wurden im Jahr 2020 die Leerstände erfasst und die Eigentümer gezielt angeschrieben. Mit der Flüchtlingswelle im Frühjahr 2022 wurden die Leerstände nochmals als Potenzial für die Unterbringung von Flüchtlingen begutachtet. Der Leerstand von Wohngebäuden konnte um rund 50% reduziert werden. Mit der Unterbringung von Flüchtlingen wurden rund 30 Flüchtlinge in private Wohngebäude untergebracht, sodass nochmals der Leerstand von Gebäuden reduziert wurde. Im Ortsteil Sindolsheim soll mit Einbindung von ELR-Mitteln eine Neuordnung im Bereich der Kirchenstraße erfolgen. Im Hauptort Rosenberg wird eine weitere Innenentwicklungsmaßnahme im Ortskern durchgeführt, um 12-18 altersgerechte Wohneinheiten zu schaffen.

Im Rahmen des Programms „Raum+Monitor“ des Verbands Region Rhein-Neckar hat die Gemeinde Hardheim das Innenentwicklungspotential im Juni 2021 erfasst. Das Innenentwicklungspotential stellt sich wie folgt dar:

In der Gemeinde Rosenberg zählen 0,88 ha Wohnbauflächen als Innenentwicklungspotential. Die Aktivierungsrate des theoretisch vorhandenen Innenentwicklungspotentials ist eher gering. Hauptgrund ist die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer; auch vor dem Hintergrund der heutigen Finanzsituation (niedriges Zinsniveau). Des Weiteren verhindern schwierige Grundstücksverhältnisse, Immissionskonflikte oder artenschutzrechtliche Hindernisse im Einzelfall eine bauliche Innenentwicklung. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die Aktivierungsrate für die kommenden Jahre bei ca. 20 % des Innenentwicklungspotentials liegt. Die Baulücken werden im Umfang von 0,88 ha somit zu einem Viertel, also 0,18 ha, als Innenentwicklungspotential angerechnet. Weiterhin befinden sich noch 0,70 ha Mischbauflächen als Innenentwicklungspotential im bestehenden Siedlungsgefüge. Davon werden gemäß „Raum+Monitor“ 50% als Potentialwert Wohnen berücksichtigt. Hierbei wird ebenfalls von einer Aktivierungsrate von ca. 20 % ausgegangen. Somit sind 0,07 ha als Potentialwert zu berücksichtigen.

Neben den Baulücken und den größeren Innenentwicklungspotenzialen gibt es weitere Flächen, welche gemäß dem Programm „Raum+Monitor“ der Kategorie Innenentwicklungspotenzial zugeordnet werden.

Im Hauptort Rosenberg befindet sich das Wohnbaugebiet „Bei den drei Morgen“. Von diesem Gebiet sind etwa 1,54 ha als Potenzialwert anzurechnen. Im Ortsteil Sindolsheim befindet sich ebenfalls ein noch nicht erschlossener Bauabschnitt im Wohnbaugebiet „Adeldorn II“. Hier sind ebenfalls noch 0,88 ha als Potenzialwert zu berücksichtigen. Im Ortsteil Hirschlanden befindet sich eine noch nicht aufgesiedelte Mischbaufläche im Bereich des Bebauungsplanes „Lenzenboden, Oberm Sindolsheimer Weg, Ober dem Helmstheimer Weg“ im Umfang von 1,5 ha. Davon ist die Hälfte dem Potenzialwert Wohnen zuzurechnen.

Es verbleiben somit 3,42 ha als Innenentwicklungspotenzial.

Bestehende Baugebiete in rechtskräftigen Bebauungsplänen

In den Teilverwaltungsräumen befinden sich folgende noch nicht erschlossene Baugebiete:

TVR Osterburken

- -

TVR Ravenstein

- -

TVR Rosenberg

- Mischbaufläche „Lenzenboden, Oberm Sindolsheimer Weg, Ober dem Helmstheimer Weg“ im Umfang von 1,5 ha (OT Hirschlanden)

Für die Mischbaufläche „Lenzenboden, Oberm Sindolsheimer Weg, Ober dem Helmstheimer Weg“ gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Eine Grundstücksneuordnung ist jedoch noch nicht erfolgt. Daher wurde das Mischgebiet noch nicht erschlossen.

4.4 Fazit Wohnbauflächenbedarf

Laut den beiden Berechnungsmethoden ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf im Gemeindeverwaltungsverband Osterburken bis zum Jahr 2035 von 10,18 ha bis 13,76 ha Bruttobauland. Bei der Stadt Osterburken und der Gemeinde Rosenberg ergeben sich deutliche Unterschiede beim ermittelten Wohnbauflächenbedarf. Der Wohnbauflächenbedarf für die Stadt Ravenstein unterscheidet sich dagegen nur geringfügig.

Gemeinde	Brutto-Wohnbauflächenbedarf bis 2035 gem. Berechnungsmethode Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bau- flächenbedarfsnachweise	Brutto-Wohnbauflächenbedarf bis 2035 gem. Berechnungsmethode Verband Region Rhein-Neckar
Osterburken	7,92 ha	9,20 ha
Ravenstein	2,07 ha	1,76 ha
Rosenberg	0,73 ha	2,80 ha
Gesamt	10,72 ha	13,76 ha

Bei Abzug des anhand des Programms „Raum+Monitor“ ermittelten Innenentwicklungspotentials verbleibt im Verwaltungsraum ein Netto-Bauflächenbedarf von 1,93 ha bis 4,97 ha. Für die Stadt Osterburken ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von 5,49 ha bis 6,77 ha. Die Stadt Ravenstein und die Gemeinde Rosenberg weisen einen Wohnbauflächenbedarf von 0 ha auf.

Gemeinde	Netto-Wohnbauflächenbedarf bis 2035 gem. Berechnungsmethode Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bau- flächenbedarfsnachweise	Netto-Wohnbauflächenbedarf bis 2035 gem. Berechnungsmethode Verband Region Rhein-Neckar
Osterburken	5,49 ha	6,77 ha
Ravenstein	-0,87 ha	- 1,18 ha
Rosenberg	-2,69 ha	-0,62 ha
Gesamt	1,93 ha	4,97 ha

5. Gewerbeflächenbedarf

Gemäß den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums für Baden-Württemberg gibt es für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs keinen pauschalen Flächenansatz. Dies ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht sinnvoll. Deshalb wird auch für den Gemeindeverwaltungsverband „Osterburken“ auf eine rechnerische Bedarfsermittlung verzichtet.

Die konkreten Flächenanmeldungen werden verbal-argumentativ insbesondere mit konkreten Ansiedlungsinteressen begründet und wurden zusätzlich aus den regional-planerischen Vorgaben abgeleitet.

5.1 Vorhandene Gewerbeflächenpotentiale

Gemäß den Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung sind Innenentwicklungspotentiale vorrangig zu entwickeln. Im Gemeindeverwaltungsverband gibt es folgende Innenentwicklungspotentiale:

Innenentwicklung

Im Verwaltungsraum gibt es keine größeren Brach- oder Konversionsflächen

Noch vorhandene gewerbliche Bauplätze in bestehenden Baugebieten werden im Folgenden aufgeführt.

Bestehende Baugebiete in rechtskräftigen Bebauungsplänen

In den Teilverwaltungsräumen befinden sich folgende noch nicht vollständig aufgesiedelte Baugebiete:

TVR Osterburken

- -

TVR Ravenstein

- -

TVR Rosenberg

- -

Flächen- und Bedarfsanmeldung

In den Teilverwaltungsräumen werden folgende gewerbliche Bauflächen neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen:

TVR Osterburken

- „RIO III“ in der Kernstadt Osterburken im Umfang von 32,40 ha

Die Fläche „RIO III“ befindet sich im interkommunalen Gewerbegebiet „Regionaler Industriepark (RIO)“ der Verbandskommunen Osterburken, Ravenstein, Rosenberg, Adelsheim und Seckach. Die geplanten Gewerbefläche grenzt im Südosten an das bestehende Gewerbegebiet „RIO II“ an. Im Norden bzw. Nordwesten grenzt das Gewerbegebiet „Kalkofen“ an.

TVR Ravenstein

- „Rot II“ im Stadtteil Erlenbach im Umfang von 2,34 ha

Die geplanten Gewerbefläche grenzt im Südosten an das bestehende Gewerbegebiet „Rot“ an. Zwei Firmen, welche unmittelbar an die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes „Rot II“ angrenzen, sowie ein weiterer Betrieb, haben bereits in schriftlicher Form nachdringend benötigten Erweiterungsflächen angefragt. Einer der bereits ansässigen Betriebe macht seine bereits genehmigte Gebäudeerweiterung von einer zukünftigen Erweiterungsfläche abhängig. Eine weitere ortsansässige Firma möchte ihren Standort verlagern und sich räumlich vergrößern. Weiterhin liegt eine konkrete Anfrage der Firma „Schimscha Metallbau GmbH“ zur Errichtung einer Montage- und Zwischenlagerhalle bei der Stadt Ravenstein vor. Aufgrund der Eigentümersituation kommt eine direkte zeitnahe Erweiterung der Firma unmittelbar angrenzend an das bestehende Betriebsgelände nicht in Frage.

- „Schlüsseläcker“ im Stadtteil Erlenbach im Umfang von 1,90 ha

Die gewerbliche Baufläche befindet sich nordwestlich des Gewerbegebietes „Hinterm Holz“, welches von der Firma „Schimscha Metallbau GmbH“ als Betriebsgelände genutzt wird. Das Unternehmen ist der größte Arbeitgeber in der Kommune mit etwa 115 Mitarbeiter und benötigt langfristig eine Erweiterungsfläche angrenzenden an das bestehende Betriebsgelände.

TVR Rosenberg

- - *Keine Neuausweisung geplant.*

5.2 Fazit Gewerbeflächenbedarf

Aufgrund der vorliegenden Bedarfsanmeldungen werden drei Neuausweisungen in den Flächennutzungsplan im Umfang von rund 32,40 ha zusätzlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Dabei folgt die gewerbliche Flächenausweisung den regionalplanerischen Ausweisungen, da die Fläche bereits als „Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik (Z)“ ausgewiesen wurde. Die noch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltenen geplanten gewerblichen Bauflächen im Umfang von 4,55 ha werden unverändert übernommen. Diese dienen weiterhin den ortsansässigen Gewerbebetrieben zur Neuansiedlung. Die Flächenausweisungen werden in Kapitel 8 detailliert begründet.

Des Weiteren wird die Fläche „Hofäcker“ im Stadtteil Oberwittstadt im Umfang von 2,73 ha von einer geplanten gewerblichen Baufläche künftig als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Weiterhin soll im Stadtteil Merchingen ein Flächentausch der bestehenden gewerblichen Baufläche „In der Lücke“ im Umfang von etwa 1,70 ha mit der geplanten gewerblichen Baufläche „Kirchgrund II“ im Umfang von etwa 1,83 ha erfolgen. Im Hauptort Rosenberg wird die bestehende geplante Mischbaufläche „Im Teich“ mit einer Teilfläche von 1,0 ha künftig als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Restfläche wird weiterhin als geplante Mischbaufläche dargestellt.

6. Sonstiger Flächenbedarf

6.1 Gemeinbedarf

TVR Rosenberg

- Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus

Auf der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten „landwirtschaftliche Grünfläche“ ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses sowie eines Dorfgemeinschaftshauses vorgesehen. Daher wird die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

6.2 Grünflächen

TVR Osterburken

- Friedhoferweiterung (Kernstadt Osterburken)

Die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

- Tennishalle (Kernstadt Osterburken)

Die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplatz wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

TVR Ravenstein

- Spielanlage am Sportplatz (Stadtteil Ballenberg)

Die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

- Sportplatzerweiterung (Stadtteil Hüngheim)

Die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

- Sportplatzerweiterung (Stadtteil Oberwittstadt)

Die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

- Friedhoferweiterung (Stadtteil Unterwittstadt)

Die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

TVR Rosenberg

- Sportplatzerweiterung (Ortsteil Hirschlanden)

Die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

- Grünanlage mit Teich (Ortsteil Hirschlanden)

Die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

- Friedhoferweiterung (Ortsteil Hirschlanden)

Die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

- Friedhoferweiterung (Ortsteil Sindolsheim)

Die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

6.3 Sonderbauflächen

TVR Osterburken

- Sonderbaufläche „Freiflächenphotovoltaikanlage Hügelsdorf“ (Bestand)

Für die Freiflächenphotovoltaikanlage wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser wurde bereits zur Rechtskraft geführt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes wurde im Parallelverfahren durchgeführt. Dementsprechend wird die Sonderbaufläche aus Bestandsfläche dargestellt.

- Sonderbaufläche „Solarpark Moosich Schlierstadt“

Entsprechend der bereits in Umsetzung befindlichen PV-Anlage wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Für die Freiflächenphotovoltaikanlage wird aktuell ein Bebauungsplan aufgestellt. Geplant ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie. Dieser wurde bisher noch nicht zur Rechtskraft geführt.

TVR Ravenstein

- -

TVR Rosenberg

- Sonderbaufläche „Freiflächenphotovoltaikanlage Gewinn Hut“ (Bestand)

Für die Freiflächenphotovoltaikanlage wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser wurde bereits zur Rechtskraft geführt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes wurde im Parallelverfahren durchgeführt. Dementsprechend wird die Sonderbaufläche aus Bestandsfläche dargestellt.

- Sonderbaufläche „Freiflächenphotovoltaikanlage Gretenhecken und Kuhdacher Weg“ (Bestand)

Für die Freiflächenphotovoltaikanlage wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser wurde bereits zur Rechtskraft geführt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes wurde im Parallelverfahren durchgeführt. Dementsprechend wird die Sonderbaufläche aus Bestandsfläche dargestellt.

7. Flächenbilanz

Die Nummerierung der einzelnen Flächen wurde aus der 1. Fortschreibung aus dem Jahre 2000 übernommen. Für neu aufgenommenen Flächen wird die Nummerierung weitergeführt. Die Nummerierung wird im gesamten Verfahren beibehalten. Die Tabelle zeigt die aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernommenen Flächen (Altplanung) und die neu geplanten Flächenausweisungen (Neuplanung) untergliedert nach den einzelnen Kommunen. Am Ende findet sich eine Gesamtbilanz des Gemeindeverwaltungsverbands.

		Alt planung	Neu planung	W	M	G	SO	Sonst.
TVR Ravenstein								
<i>Ballenberg</i>								
71	Wasserstube	X		1,02				
72	Hinterm Schafhaus	X				1,52		
115	Spielanlage am Sportplatz	X						0,82*
133	Am Hüngheimer Weg		X		0,31			
134	Steige		X	0,29				
<i>Erlenbach</i>								
135	Rot II		X			2,34		
136	Schlüsseläcker		X			1,90		
<i>Hüngheim</i>								
75	Unterwittstadter Weg	X				1,03		

		Alt planung	Neu planung	W	M	G	SO	Sonst.
116	Sportplatzerweiterung	X						0,43*
112	Schafhof	X			1,07			
137	Rosenäcker		X	1,07				
<i>Merchingen</i>								
77	Hofacker	X		4,49				
79	Kirchgrund (anteilig)	X			1,01			
80	In der Lücke (Aufgabe anteilig)	X				-1,70		
80	In der Lücke (Umwand- lung anteilig in M)	X	X		0,60			
80	In der Lücke (anteilig)	X			0,43			
125	Friedhoferweiterung	X						0,05*
138	Kirchgrund II		X			1,83		
139	Lebensmittelmarkt		X				Bestand	
140	Schafbuckel		X		0,90			
167	Seniorenzentrum		X				Bestand	
<i>Oberwittstadt</i>								
84	Hofäcker (Umwandlung in W-Fläche)	X	X	2,67		(-2,67)		
118	Sportplatzerweiterung	X						1,02*
104	Bei der Schule	X			0,40			
141	Froschgrübe		X		0,46			
142	Kirchenäcker u. Kürle II		X	0,86				
<i>Unterrittstadt</i>								
143	Steige-Erweiterung		X	0,80				
126	Friedhof-Erweiterung	X						0,06*
<i>Schollhof</i>								
144	Schollhof Erweiterung		X		0,20			
TVR Ravenstein gesamt				11,20	5,38	6,92	-	2,38

TVR Rosenberg

Bronnacker

145 Schindersacker X Bestand

Hirschlanden

88 Haag X 0,14

89 Flachsäcker-Helmsthei-
mer Weg X 2,00

121 Sportplatzerweiterung X 1,32*

122 Grünanlage mit Teich X 0,92*

127 Friedhof Erweiterung X 0,27*

169 Erweiterung Eichgärten-
Steigeäcker (+Aufgabe) X (0,30)

Rosenberg

111 Im Teich (+Umwandlung) X X 0,36 1,00

		Alt planung	Neu planung	W	M	G	SO	Sonst.
146	Bei der Leimengrube		X		1,20			
<i>Sindolsheim</i>								
147	Taubenhecken		X	1,05				
148	Gretenhecken		X				Bestand	
149	Kuhdacher Weg		X				Bestand	
150	PV-Anlage Gewinn Hut		X				Bestand	
129	Friedhoferweiterung	X						0,20*
93	Hinterm Tannengarten II		X			Bestand		
TVR Rosenberg gesamt				1,05	1,70	3,00	-	2,71

TVR Osterburken

Bofsheim

151	Am Altenhaus		X		2,33			
152	Bild III		X	0,85				
153	Hofacker West		X	0,82				
154	Hofacker II		X	0,87				

Hemsbach

155	Osterburkener Steige II		X	0,40				
156	Hohe Steige II		X	1,00				
113	Abrundung	X			0,16			

Schlierstadt

101	Hinter der Kirche	X			0,21			
103	Mühlgasse	X			0,17			
157	Lothringer II		X	3,28				
158	Solarpark Moosich		X				5,90	

Osterburken

109	Hager III – Erweiterung (anteilig)	X		0,38				
110	Viehtrieb-Am Haager Erweiterung	X			0,47			
114	Leimengrube	X		3,00				
132	Friedhoferweiterung	X						1,20*
124	Tennishalle	X						0,75*
159	Am Bofsheimer Weg III		X	2,88				
160	Bremig		X	5,65				
161	Hundsrück		X	2,93				
162	PV-Anlage Hügelsdorf		X				Bestand	
163	RIO III		X			32,40		
168	Industriegebiet Hügelsdorf		X				Bestand	

	Alt planung	Neu planung	W	M	G	SO	Sonst.
TVR Osterburken gesamt			22,06	3,34	32,40	5,90	1,95
GESAMTBILANZ			34,31	10,42	42,32	5,90	7,04

* Grünflächen

** Gemeinbedarfsfläche

() in Klammer gesetzte Flächengrößen werden bei der Gesamtbilanz nicht berücksichtigt. Die Begründung erfolgt im Rahmen der Erläuterung zu den einzelnen Bauflächen unter Kapitel 8.

8. Erläuterung der einzelnen Bauflächen

Im Folgenden werden die einzelnen Bauflächen nach Kommunen genauer erläutert und begründet. Bereits genehmigte geplante Bauflächen bzw. noch nicht vollständig aufgesiedelte Baugebiete werden aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2000 übernommen und deshalb lediglich kurz begründet. Diese Flächen wurden in den Lageplänen mit blauer Bandierung dargestellt. Die neu aufgenommenen Flächen wurden in roter Bandierung dargestellt.

8.1.1 Stadt Ravenstein

Es sollen im Rahmen des Flächennutzungsplans 2035 insgesamt 11 Neuausweisungen von Bauflächen erfolgen:

- Fläche 133: „Am Hüngheimer Weg“ in Ballenberg, geplante M-Fläche, 0,31 ha

Die Bauflächenausweisung bildet eine kleinflächige Arrondierung zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Es ist eine einseitige Erschließung mit maximal vier bis fünf Bauplätzen vorgesehen. Die Fläche befindet sich südöstlich der L 515 sowie südlich der „Kurmainstraße“ direkt angrenzend zur bestehenden gemischten Bebauung des Stadtteils Ballenberg. Schutzgebietsausweisungen werden durch die Planung nicht berührt. Der Planbereich wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

- Fläche 134: „Steige“ in Ballenberg, geplante W-Fläche, 0,29 ha

Die Bauflächenausweisung umfasst maximal fünf Bauplätze zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Die Fläche wird aktuell als Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche soll in Ergänzung zum bestehenden Wohngebiet ebenfalls mit einer Bauzeile erweitert werden. Im Süden grenzt die „Graf-Eberstein-Straße“ an die Fläche an. Im Westen und im Süden befindet sich das bestehende Wohngebiet des Stadtteils Ballenberg. Schutzgebietsausweisungen werden durch die Planung nicht direkt berührt. Unmittelbar südlich angrenzend an die geplante Fläche befindet sich ein ausgewiesenes Biotop. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird angrenzend an die Fläche randlich ein Regionaler Grünzug ausgewiesen.

- Fläche 135: „Rot II“ in Erlenbach, geplante G-Fläche, 2,34 ha

Die Bauflächenausweisung „Rot II“ wurde bereits im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Rot“ im gültigen Flächennutzungsplan als künftige gewerbliche

Entwicklungsfläche deklariert. Auch das Erschließungskonzept des Bebauungsplanes „Rot“ sah eine Erweiterung in diesem Bereich vor. Das Gewerbegebiet ist ein Gewerbeschwerpunkt der Stadt Ravenstein und mittlerweile nahezu vollständig bebaut. Konkrete Anfragen bzw. Erweiterungsabsichten von Gewerbetreibenden liegen bereits vor. Um diese bedienen zu können, soll zeitnah der Bebauungsplan „Rot II“ aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss sowie die frühzeitige Beteiligung wurden bereits in der Gemeinderatssitzung am 29.07.2021 beschlossen. Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Die Fläche grenzt im Südosten an das bestehende Gewerbegebiet „Rot“ an. Im Süden befindet sich die „Geranienstraße“. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird die Fläche als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Ein Zielabweichungsverfahren wurde in Abstimmung mit dem Regionalverband Rhein-Neckar sowie dem Regierungspräsidium Karlsruhe bereits eingeleitet.

- Fläche 136: „Schlüsseläcker“ in Erlenbach, geplante G-Fläche, 1,90 ha

Die geplante gewerbliche Fläche sollte für die Erweiterungsabsichten des örtlichen, im direkten Anschluss ansässigen Gewerbebetriebes Schimscha Metallbau ausgewiesen werden. Aktuell wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Zur Erhaltung der bestehenden Baum- und Gehölzbestände im südlichen Bereich wird daher zur randlichen Eingrünung und Erhaltung eine geplante Ausgleichsfläche vorgesehen. Der Bereich befindet sich teilweise gemäß der LUBW-Kartierung zum Biotopverbund im Kernraum mittlerer Standorte. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Im Nordosten befindet sich die „Geranienstraße“. Im Südosten befindet sich das bestehende Gewerbegebiet „Hinterm Holz“. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

- Fläche 137: „Rosenäcker“ in Hüngheim, geplante W-Fläche, 1,07 ha

Die Bauflächenausweisung umfasst etwa 16 Bauplätze und soll den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen decken. Die Fläche wird aktuell als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Südosten grenzt der Siedlungsrand an die Fläche. Der Bereich wird durch weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen eingerahmt. Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

- Fläche 138: „Kirchgrund II“ in Merchingen, geplante G-Fläche, 1,83 ha

Die geplante gewerbliche Fläche „Kirchgrund II“ soll im Zuge eines Flächentauschs aufgenommen werden. Hierfür wird die bestehende gewerbliche Entwicklungsfläche „In der Lücke“ im Stadtteil Merchingen aufgrund ihrer ungünstigen verkehrlichen Anbindung und konfliktträchtiger benachbarter Wohnbebauung anteilig aufgegeben. In Summe ergibt sich damit keine zusätzliche Flächenausweisung. Die Fläche „Kirchgrund II“ wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die geplante Flächenausweisung steht in einem engen Zusammenhang mit der SO-Fläche „Lebensmittelmarkt“. Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich randlich als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie als Regionaler Grünzug dargestellt.

- Fläche 139: „Lebensmittelmarkt“ in Merchingen, SO-Fläche, Bestand

Für den Lebensmittelmarkt wurde ein Bebauungsplan aufgestellt und die Sonderbaufläche wird aktuell bereits bebaut. Die Sonderbaufläche wird entsprechend als Bestandsfläche dargestellt.

- Fläche 140: „Schafbuckel“ in Merchingen, geplante M-Fläche, 0,90 ha

Die geplante Flächenausweisung steht in einem engen Zusammenhang mit der SO-Fläche „Lebensmittelmarkt“ sowie dem bereits bestehenden „Seniorenzentrum“ von Merchingen. Auf der Fläche südlich der L 515 bis zum Sportgelände ist in unmittelbarer Nachbarschaft zum erst kürzlich realisierten Seniorenzentrum die Errichtung weiterer seniorengerechten Wohnungen vorgesehen. Eine fußläufige Nahversorgung künftiger Bewohner ist durch die räumliche Nähe zum neuen Lebensmittelmarkt geradezu in idealer Weise gegeben. Aktuell wird die Fläche als Grünfläche genutzt. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich randlich als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie als Regionaler Grünzug dargestellt.

- Fläche 167: „Seniorenzentrum“ in Merchingen, SO-Fläche, Bestand

Für das Seniorenzentrum wurde ein Bebauungsplan aufgestellt und die Sonderbaufläche wurde bereits bebaut. Die Sonderbaufläche wird entsprechend als Bestandsfläche dargestellt.

- Fläche 141: „Froschgrube“ in Oberwittstadt, geplante M-Fläche, 0,46 ha

Die Bauflächenausweisung bildet eine kleinflächige Arrondierung zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Die Fläche umfasst ca. fünf Bauplätze. Aktuell wird die Fläche überwiegend als Grünfläche mit einigen Gehölz- und Baumbeständen genutzt. Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Südlich angrenzend an die geplante Baufläche befindet sich die „Stifterstraße“. Nördlich grenzen weitere Grünflächen und im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten und im Südosten befindet sich der bestehende Siedlungsrand des Stadtteils Oberwittstadt.

- Fläche 142: „Kirchenacker u. Kürle II“ in Oberwittstadt, geplante W-Fläche, 0,86 ha

Die Bauflächenausweisung am nordöstlichen Siedlungsrand ermöglicht die flächensparende Ausweisung einer weiteren Bauzeile für den örtlichen Bedarf entlang bisher einseitig angebauten Erschließungs- bzw. Stichstraßen. Die Fläche umfasst ca. 10 Bauplätze. Innerhalb der Fläche befindet sich eine Offenlandbiotopkartierung. Weiterhin wird innerhalb der Fläche ein 1.000m-Suchraum sowie ein 500m-Suchraum und eine kleinflächige Kernfläche des Biotopverbundes trockener Standorte sowie ein 500m-Suchraum sowie geringfügig eines Kernraums des Biotopverbundes mittlerer Standorte. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Die Fläche wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich als Acker- bzw. Grünfläche genutzt. Innerhalb der Fläche befinden sich nur wenige Gehölz- und Baumbestände. Im Südwesten grenzt der bestehende Siedlungsrand von Oberwittstadt mit einem bestehenden Wohngebiet an. An die Fläche schließt sowohl die „Schillerstraße“ als auch die „Goethestraße“ und die „Wilhelm-Busch-Straße“ an. Im Norden angrenzend an die Fläche befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie als Regionaler Grünzug ausgewiesen.

- Fläche 143: „Steige-Erweiterung“ in Unterwittstadt, geplante W-Fläche, 0,80 ha

Die Bauflächenausweisung bildet eine kleinflächige Arrondierung zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Die Fläche umfasst ca. sechs bis acht Bauplätze. Aktuell wird die Fläche überwiegend als Grünfläche mit einigen Gehölz- und Baumbeständen sowie als Ackerfläche verwendet. Innerhalb der Fläche wird eine Offenlandbiotopkartierung ausgewiesen. Weiterhin wird innerhalb der Fläche eine Kernfläche des Biotopverbundes trockener Standorte sowie randlich ein Kernraum bzw. eine Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte ausgewiesen. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Von Süden erschließt der „Weinbergweg“ die geplante Baufläche. Im Norden und Westen grenzen weitere Grünflächen bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten befinden sich angrenzend zahlreiche Baumbestände. Im Süden befindet sich der bestehende Siedlungsrand des Stadtteils Unterwittstadt. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Vorranggebiet für die Landwirtschaft, der Regionale Grünzug und das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

- Fläche 144: „Schollhof Erweiterung“ auf dem Schollhof, geplante M-Fläche, 0,20 ha

Die Bauflächenausweisung bildet eine kleinflächige Arrondierung zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Die Fläche umfasst ca. drei Bauplätze. Aktuell wird die Fläche überwiegend als Grünfläche mit einigen Gehölz- und Baumbeständen genutzt. Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Östlich grenzen weitere Grünflächen an. Nordwestlich, westlich und südlich befindet sich die bestehende Bebauung des Schollhofs. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Vorranggebiet für die Landwirtschaft und als Regionaler Grünzug ausgewiesen.

Folgende geplante Bauflächen werden aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2000 komplett bzw. in geänderter Form übernommen:

- Fläche 71: „Wasserstube“ in Ballenberg, geplante W-Fläche, 1,02 ha

Die Bauflächenausweisung wird unverändert aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.

- Fläche 72: „Hinterm Schafhaus“ in Ballenberg, geplante G-Fläche, 1,52 ha

Die Bauflächenausweisung wird unverändert aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.

- Fläche 115: „Spielanlage am Sportplatz“ in Ballenberg, geplante Grünfläche, 0,82 ha

Die geplante Grünfläche wird für Erholungszwecke unverändert aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

- Fläche 75: „Unterwittstadter Weg“ in Hüngheim, geplante G-Fläche, 1,03 ha

Die Bauflächenausweisung wird unverändert aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.

- Fläche 116: „Sportplatzenerweiterung“ in Hüngheim, geplante Grünfläche, 0,43 ha

Die geplante Grünfläche für sportliche Zwecke wird unverändert aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

- Fläche 112: „Schafhof“ in Hüngheim, geplante M-Fläche, 1,07 ha

Die Bauflächenausweisung wird größtenteils aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs. Zur besseren Anbindung und Erschließung der Fläche wurde die Fläche auf etwa 1,07 ha nach Westen und Osten vergrößert.

- Fläche 77: „Hofacker“ in Merchingen, geplante W-Fläche, 4,49 ha

Die Bauflächenausweisung wird nur leicht verändert (Erweiterung um rund 0,35 ha) aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.

- Fläche 79: „Kirchgrund“ in Merchingen, geplante M-Fläche, 1,01 ha

Die Bauflächenausweisung wird anteilig aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs. Die bereits bebauten Bereiche wurden aus der bestehenden geplanten Mischbaufläche herausgenommen. Die bereits bebaute Teilfläche wird als Bestandsfläche bzw. als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bauhof dargestellt.

- Fläche 80: „In der Lücke“ (Aufgabe) in Merchingen, geplante G-Fläche 1,70 ha

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltenen gewerbliche Bauflächenausweisung wird anteilig im Zuge eines Flächentauschs auf für die Baufläche „Kirchgrund II“ gegeben.

- Fläche 80: „In der Lücke“ (Umwandlung) in Merchingen, geplante M-Fläche 0,60 ha

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltenen gewerbliche Baufläche wird anteilig als geplante Mischbaufläche übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.

- Fläche 80: „In der Lücke“ in Merchingen, geplante M-Fläche 0,58 ha

Die Bauflächenausweisung wird anteilig aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs. Die bereits bebauten Bereiche wurden aus der bestehenden geplanten Mischbaufläche herausgenommen. Die bereits bebaute Teilfläche wird als Bestandsfläche dargestellt.

- Fläche 125: „Friedhoferweiterung“ in Merchingen, geplante Grünfläche, 0,05 ha

Die geplante Grünfläche für Bestattungszwecke wird unverändert aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

- Fläche 84: „Hofacker“ (Umwandlung) in Oberwittstadt, geplante W-Fläche 2,67 ha

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltenen gewerbliche Baufläche wird vollständig als geplante Wohnbaufläche übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.

- Fläche 118: „Sportplatzenerweiterung“ in Oberwittstadt, geplante Grünfläche, 1,02 ha

Die geplante Grünfläche für sportliche Zwecke wird unverändert aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

- Fläche 104: „Bei der Schule“ in Oberwittstadt, geplante M-Fläche 0,40 ha

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltenen Mischbaufläche wird unverändert als geplante Mischbaufläche übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.

- Fläche 126: „Friedhoferweiterung“ in Unterwittstadt, geplante Grünfläche, 0,06 ha

Die geplante Grünfläche für Bestattungszwecke wird unverändert aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

8.1.2 Gemeinde Rosenberg

Es erfolgen im Rahmen des Flächennutzungsplans 2035 6 Neuausweisungen von Bauflächen:

- Fläche 145: „Schindersacker“ in Bronnacker, W-Fläche, Bestand

Für das Wohnbaugebiet wurde ein Bebauungsplan aufgestellt und soll zeitnah zur Deckung des örtlichen Bedarfs bebaut werden. Die Wohnbaufläche wird entsprechend als Bestandsfläche dargestellt.

- Fläche 146: „Bei der Leimengrube“ in Rosenberg, M-Fläche, 1,20 ha

Die Bauflächenausweisung bildet eine Arrondierung zur Deckung des örtlichen Bedarfs nach Wohn- und Gewerbeflächen. Aktuell wird die Fläche als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Die Fläche schließt unmittelbar im Nordosten an die bestehende geplante Mischbaufläche „Im Teich“ an. Dies stellt somit eine sinnvolle Erweiterung dar. Südlich angrenzend an die geplante Baufläche befindet sich der Siedlungsrand von Rosenberg. Nördlich und westlich grenzen weitere Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

- Fläche 147: „Taubenhecken“ in Sindolsheim, W-Fläche, 1,05 ha

Die Bauflächenausweisung am nordöstlichen Siedlungsrand ermöglicht die flächensparende Ausweisung einer weiteren Bauzeile für den örtlichen Bedarf entlang bisher einseitig angebauten Erschließungsstraße. Die Fläche umfasst ca. 10 Bauplätze. Innerhalb der Fläche befindet sich randlich eine Offenlandbiotopkartierung. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Westen grenzt der bestehende Siedlungsrand von Sindolsheim mit einem bestehenden Wohngebiet an. Die Fläche wird durch die „Kronenstraße“ erschlossen und im Westen abgegrenzt. Im Norden und Osten angrenzend an die Fläche befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen.

- Fläche 148: „Gretenhecken“ in Sindolsheim, SO-Fläche, Bestand

Für das Sondergebiet wurde ein Bebauungsplan aufgestellt und die Sonderbaufläche wird zeitnah bebaut. Die Sonderbaufläche wird entsprechend als Bestandsfläche dargestellt.

- Fläche 149: „Kuhdacher Weg“ in Sindolsheim, SO-Fläche, Bestand

Für das Sondergebiet wurde ein Bebauungsplan aufgestellt und die Sonderbaufläche wird zeitnah bebaut. Die Sonderbaufläche wird entsprechend als Bestandsfläche dargestellt.

- Fläche 150: „PV-Anlage Gewann Hut“ in Sindolsheim, SO-Fläche, Bestand

Für das Sondergebiet wurde ein Bebauungsplan aufgestellt und die Sonderbaufläche wird zeitnah bebaut. Die Sonderbaufläche wird entsprechend als Bestandsfläche dargestellt.

- Fläche 169: „Erweiterung Eichgärten-Steigeäcker“ in Hirschlanden, geplante WA-Fläche, 0,30 ha

Die geplante Wohnbaufläche „Erweiterung Eichgärten-Steigeäcker“ soll im Zuge eines Flächentauschs aufgenommen werden. Hierfür wird die bestehende Wohnbaufläche im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Eichgärten-Steigeäcker“ im Ortsteil Hirschlanden flächengleich aufgegeben. Dadurch kann ein Großteil des bestehenden Streuobstbestandes im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Eichgärten-Steigeäcker“ gesichert und gestärkt werden. Die Fläche „Erweiterung Eichgärten-Steigeäcker“ wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar werden ebenfalls keine Restriktionen dargestellt.

Folgende geplante Bauflächen werden aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2000 komplett bzw. in geänderter Form übernommen:

- Fläche 88: „Haag“ in Hirschlanden, geplante M-Fläche, 0,14 ha

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltenen Mischbaufläche wird unverändert als geplante Mischbaufläche übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.

- Fläche 89: „Flachsäcker-Helmstheimer Weg“ in Hirschlanden, geplante G-Fläche, 2,00 ha

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltenen gewerbliche Baufläche wird unverändert als geplante gewerbliche Baufläche übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.

- Fläche 121: „Sportplatzenerweiterung“ in Hirschlanden, geplante Grünfläche, 1,32 ha

Die geplante Grünfläche für sportliche Zwecke wird unverändert aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

- Fläche 122: „Grünfläche mit Teich“ in Hirschlanden, geplante Grünfläche, 0,92 ha

Die geplante Grünfläche für Erholungszwecke wird unverändert aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

- Fläche 111: „Im Teich“ in Rosenberg, geplante M-Fläche 0,36 ha/G-Fläche, 1,00 ha

Die Bauflächenausweisung wird anteilig aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs. Die bereits bebauten Bereiche wurden aus der bestehenden geplanten Mischbaufläche herausgenommen. Die bereits bebaute Teilfläche wird als Bestandsfläche dargestellt.

- Fläche 93: „Hinterm Tannengarten II“ in Sindolsheim, Bestand

Für das Gewerbegebiet wurde ein Bebauungsplan aufgestellt und wurde bereits zur Deckung des örtlichen Bedarfs bebaut. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren angepasst. Die gewerbliche Baufläche wird daher als Bestandsfläche dargestellt.

8.1.3 Stadt Osterburken

Es sollen im Rahmen des Flächennutzungsplans 2035 insgesamt 13 Neuausweisungen von Bauflächen erfolgen:

- Fläche 151: „Am Altenhaus“ in Bofsheim, geplante M-Fläche, 2,33 ha

Die Bauflächenausweisung dient der Deckung des langfristigen örtlichen Bedarfs nach Wohn- und Gewerbeflächen. Aktuell wird die Fläche als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Die Fläche schließt im Westen an den bestehenden Siedlungsrand von Bofsheim an und wird durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Im Norden grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung an die geplante Mischbaufläche. Hier befindet sich auch die „Blumenstraße“, welche die Fläche nach Norden begrenzt. Im Westen grenzen weitere Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Regionaler Grünzug ausgewiesen.

- Fläche 152: „Bild III“ in Bofsheim, geplante W-Fläche, 0,85 ha

Die Bauflächenausweisung am nördlichen Siedlungsrand dient der Deckung des örtlichen Bedarfs. Die Fläche umfasst ca. acht Bauplätze. Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Süden und Westen grenzt der bestehende Siedlungsrand von Bofsheim an. Die Fläche wird durch eine Verlängerung der Straße „Am Bild“ erschlossen. Im Norden und Osten angrenzend an die Fläche befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Regionaler Grünzug ausgewiesen.

- Fläche 153: „Hofacker West“ in Bofsheim, geplante W-Fläche, 0,82 ha

Die Bauflächenausweisung am südwestlichen Siedlungsrand dient der Deckung des örtlichen Bedarfs. Innerhalb der Fläche werden eine Kernfläche und ein Kernraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte ausgewiesen. Weiterhin wurden in der Streuobstkartierung der LUBW Streuobstbestände kartiert. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Die Fläche wird aktuell als Grünfläche genutzt. In einer Teilfläche befinden sich zahlreiche Baum- und Gehölzstrukturen. Im Westen, Norden und Osten grenzt der bestehende Siedlungsrand von Bofsheim an. Die Fläche grenzt im Norden an die Straße „Am Hofacker“ und im Westen an die „Waldstraße“. Im Süden grenzen weitere Grünflächen an. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Regionaler Grünzug ausgewiesen.

- Fläche 154: „Hofacker II“ in Bofsheim, geplante W-Fläche, 0,87 ha

Die Bauflächenausweisung am südlichen Siedlungsrand dient der Deckung des örtlichen Bedarfs. Die Fläche umfasst ca. sieben Bauplätze. Es werden keine Schutzgebietsausweisungen berührt. Die Fläche wird aktuell überwiegend als Grünfläche bzw. als Reitplatz genutzt. Im Norden, Nordosten und Nordwesten grenzt der bestehende Siedlungsrand

von Bofsheim an. Die Fläche grenzt im Nordwesten an die Straße „Am Hofacker“ an. Im Süden grenzen weitere Grünflächen und eine Waldfläche an. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Regionaler Grünzug ausgewiesen.

- Fläche 155: „Osterburkener Steige II“ in Hemsbach, geplante W-Fläche, 0,40 ha

Die Bauflächenausweisung am westlichen Siedlungsrand dient der Deckung des örtlichen Bedarfs. Die Fläche umfasst ca. sechs Bauplätze. Es werden keine Schutzgebietsausweisungen berührt. Die Fläche wird aktuell als Grünfläche genutzt. Im Norden grenzt das bestehende Wohnbaugebiet „Osterburkener Steige“ an. Die Fläche wird nördlich über eine Erweiterung der Straße „Am Eber“ erschlossen. Im Westen befinden sich Waldflächen des Distrikts Eber. Zur Eingrünung der Fläche wird, wird dem bestehenden Konzept gefolgt und sowohl am westlichen als auch am östlichen Gebietsrand eine Eingrünung vorgesehen.

- Fläche 156: „Hohe Steige II“ in Hemsbach, geplante W-Fläche, 1,00 ha

Die Bauflächenausweisung am westlichen Siedlungsrand dient der Deckung des örtlichen Bedarfs. Die Fläche umfasst ca. dreizehn Bauplätze. Im Bereich der bestehenden Grünfläche wird eine Offenlandbiotopkartierung ausgewiesen. Es werden darüber hinaus keine weiteren Schutzgebietsausweisungen berührt. Die Fläche wird aktuell überwiegend als Grünfläche bzw. als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Norden, Nordosten und Nordwesten grenzt der bestehende Siedlungsrand von Bofsheim an. Die Fläche grenzt im Osten bzw. im Süden an das Wohnbaugebiet „Hohe Steige“ an. Die Fläche wird über die Straße „Hohe Steige“ sowie über einen bestehenden Wirtschaftsweg erschlossen. Im Westen und im Norden grenzen weitere Ackerflächen an. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Regionaler Grünzug und als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

- Fläche 157: „Lothringer II“ in Schlierstadt, geplante W-Fläche, 3,28 ha

Die Bauflächenausweisung am westlichen Siedlungsrand ermöglicht die flächensparende für den örtlichen Bedarf entlang bisher einseitig angebauten Erschließungs- bzw. Stichstraßen. Die Fläche wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich als Acker- bzw. Grünfläche genutzt. Innerhalb der Fläche befinden sich einige Gehölz- und Baumbestände. In der Streuobstkartierung der LUBW Streuobstbestände wurden für die Fläche Streuobstbestände kartiert. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Im Südosten grenzt der bestehende Siedlungsrand von Schlierstadt mit dem bestehenden Wohngebiet „Lothringer“ an. Die Fläche schließt sowohl an den „Gangolfsweg“ als auch die Straße „Vogelherd“ und „Im Kreuzig“ an. Im Nordwesten angrenzend an die Fläche befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

- Fläche 158: „Solarpark Moosich“ in Schlierstadt, geplante SO-Fläche, 5,90 ha

Die Bauflächenausweisung dient der Errichtung einer Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie. Die Fläche befindet sich nordöstlich des Stadtteils Schlierstadt angrenzend an die Gemarkungsgrenze des Stadtteils Bofsheim und wird aktuell als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Angrenzend an die Fläche befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Regionaler Grünzug und als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz ausgewiesen.

- Fläche 159: „Am Bofsheimer Weg III“ in Osterburken, geplante W-Fläche, 2,88 ha

Die Bauflächenausweisung am nordwestlichen Siedlungsrand dient der Deckung des örtlichen Bedarfs. Innerhalb der Fläche wird am nordöstlichen Rand eine Offenlandbiotopkartierung ausgewiesen. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. In diesem Bereich wurde, um die Erhaltung der Biotopstrukturen zu gewährleisten und um eine randliche Eingrünung zu schaffen, geplante öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die Fläche wird aktuell als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt der bestehende Siedlungsrand von Osterburken mit dem Wohngebiet „Am Bofsheimer Weg II“ an. Die Fläche grenzt im Süden an die „Brahmsstraße“. Im Norden, Westen und Nordosten grenzen weitere Grünflächen bzw. weitere landwirtschaftliche Ackerflächen an. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Für diese Fläche wurde bereits in Abstimmung mit dem Regionalverband Rhein-Neckar und dem Regierungspräsidium Karlsruhe ein Zielabweichungsverfahren eingeleitet.

- Fläche 160: „Bremig“ in Osterburken, geplante W-Fläche, 5,65 ha

Die Bauflächenausweisung am nordwestlichen Siedlungsrand dient der langfristigen Deckung des örtlichen Bedarfs. Innerhalb der Fläche wird ein 1.000m-Suchraum des Biotopverbundes trockener Standorte ausgewiesen. Randlich außerhalb der geplanten Wohnbaufläche befinden sich sowohl am östlichen als auch am westlichen am Offenlandbiotopkartierungen. Weitere Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt. Im randlichen Bereich wurde jeweils, um eine randliche Eingrünung zu schaffen, geplante öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die Fläche wird aktuell als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt die geplante Wohnbaufläche „Am Bofsheimer Weg III“ an. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Regionaler Grünzug ausgewiesen.

- Fläche 161: „Hundsrück“ in Osterburken, geplante W-Fläche, 2,93ha

Die Bauflächenausweisung am südlichen Siedlungsrand ermöglicht eine am Bedarf orientierte Wohnbauentwicklung. Die Fläche wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich als Acker- bzw. Grünfläche genutzt. Es werden keine Schutzgebietsausweisungen berührt. Im Norden grenzt der bestehende Siedlungsrand der Kernstadt Osterburken mit einem bestehenden Wohngebiet an. Die Fläche wird nördlich durch die Straße „Zum Förstlein“ verkehrlich angebunden. Im Westen und im Süden befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Friedhof der Stadt Osterburken befindet sich südlich in etwa 140 Entfernung. Die geplante Erweiterungsfläche des Friedhofs befindet sich in etwa 40 m Entfernung. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Bereich als Regionaler Grünzug und als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen.

- Fläche 162: „PV-Anlage Hügelsdorf“ in Osterburken, SO-Fläche, Bestand

Für das Sondergebiet wurde ein Bebauungsplan aufgestellt und die Sonderbaufläche wird zeitnah bebaut. Die Sonderbaufläche wird entsprechend als Bestandsfläche dargestellt.

- Fläche 163: „RIO III“ in Osterburken, geplante G-Fläche, 32,40

Die Bauflächenausweisung bildet den gewerblichen Schwerpunkt der Stadt Osterburken sowie der Verbandskommunen des „Regionalen Industrieparks Osterburken“ (RIO) Osterburken, Adelsheim, Seckach, Ravenstein und Rosenberg. Die geplante gewerbliche Baufläche grenzt im Südosten vollständig an den Regionalen Industriepark an. Im nord-östlichen Bereich grenzt die gewerbliche Baufläche an das Gewerbegebiet „Kalkofen“ an. Um eine ausreichende Eingrünung der gewerblichen Fläche zu gewährleisten wird eine großzügige randliche Eingrünung sowie entsprechende Ausgleichsflächen vorgesehen. Im Westen grenzt die Fläche an die L 515 und im Norden an einen ausgebauten Wirtschaftsweg, welcher eine Verlängerung der „Boschstraße“ darstellt. Innerhalb der Fläche befinden sich aktuell zwei landwirtschaftliche Hofstellen. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in etwa 170 m Entfernung zum Rand der geplanten Flächenausweisung. Innerhalb der Fläche wird ein 1.000m-Suchraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte ausgewiesen. Im nördlichen Teilbereich, in welchem eine öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche vorgesehen ist, befinden sich weiterhin ein Kernraum sowie eine Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte mit kartierten Streuobstbeständen. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird die Fläche als Vorranggebiet für **Gewerbe und Dienstleistungen** ausgewiesen.

- Fläche 168: „Industriegebiet Hügelsdorf“ in Osterburken, GI-Fläche, Bestand

Für das Industriegebiet wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren angepasst. Die Fläche ist bereits bebaut. Daher wird die Fläche des Industriegebietes entsprechend als Bestandsfläche dargestellt.

Folgende geplante Bauflächen werden aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2000 komplett bzw. in geänderter Form übernommen:

- Fläche 101: „Hinter der Kirche“ in Schlierstadt, geplante M-Fläche, 0,17ha

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltene Teilfläche der geplanten Mischbaufläche wird unverändert als geplante Mischbaufläche übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.

- Fläche 103: „Mühlgasse“ in Osterburken, geplante M-Fläche, 0,47 ha

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltene Mischbaufläche wird unverändert als geplante Mischbaufläche übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.

- Fläche 113: „Abrundung“ in Hemsbach, geplante M-Fläche, 0,16 ha

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltene Mischbaufläche wird unverändert als geplante Mischbaufläche übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.

- Fläche 109: „Haager III - Erweiterung“ in Osterburken, geplante W-Fläche, 0,38 ha

Die Bauflächenausweisung wird anteilig aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs. Die bereits bebauten Bereiche wurden aus der bestehenden geplanten Wohnbaufläche herausgenommen. Die bereits bebaute Teilfläche wird als Bestandsfläche dargestellt.

- Fläche 110: „Viehtrieb-Am Haager Erweiterung“ in Osterburken, geplante M-Fläche, 0,47 ha

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltenen Mischbaufläche wird unverändert als geplante Mischbaufläche übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.

- Fläche 114: „Leimengrube“ in Osterburken, geplante W-Fläche, 3,00 ha

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbaufläche wird unverändert als geplante Wohnbaufläche übernommen und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs.

- Fläche 132: „Friedhoferweiterung“ in Osterburken, geplante Grünfläche, 1,20 ha

Die geplante Grünfläche für Bestattungszwecke wird unverändert aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

- Fläche 124: „Tennishalle“ in Osterburken, geplante Grünfläche, 0,75 ha

Die geplante Grünfläche für sportliche Zwecke wird unverändert aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

8.2 Bauflächenausweisung im Planungsraum – Fazit

Wohnbauflächenausweisung

Gemeinde	Wohnbauflächenbedarf	Geplante Ausweisung	Differenz* Ausweisung / Bedarf
Ravenstein	1,76 ha – 2,07ha	6,93 ha	+ 14,50 ha
Rosenberg	0,73 ha – 2,80 ha	1,83 ha	- 0,90 ha
Osterburken	7,92 ha – 9,20 ha	19,85 ha	+ 14,54 ha
Gesamt	10,41 ha – 14,07 ha	28,61	+ 28,14 ha

* Ausgehend vom höheren Netto-Wohnbauflächenbedarf gem. dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise bzw. der Berechnungsmethode des VRRN

- Im Rahmen der Gesamtfortschreibung werden im Verwaltungsraum insgesamt Neuausweisungen an Wohnbauflächen im Umfang von rund 28,61 ha vorgesehen.
- Aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden rund 13,59 ha Wohnbauflächen übernommen.
- Insgesamt überschreitet der Gemeindeverwaltungsverband mit den geplanten Flächenausweisungen den ermittelten Wohnbauflächenbedarf um 28,14 ha.
- Die Gemeinde Rosenberg unterschreitet den ermittelten Wohnbauflächenbedarf gemäß der Berechnungsmethode des Regionalverbandes Rhein-Neckar um 0,90 ha.
- Die Stadt Ravenstein überschreitet den ermittelten Wohnbauflächenbedarf gemäß der Berechnungsmethode des Regionalverbandes um rund 14,50 ha. Dies wird durch die Übernahme der bereits enthaltenen Wohnbauflächen sowie der Ausweisung

neuer Bauflächen für die jeweiligen Stadtteile ausgelöst. Dabei sollen Alternativflächen bei geringer Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer sowie erschließungstechnische Hürden ausgewiesen werden und dabei mehrere Optionen bei der weiteren Entwicklung der Stadtteile vorgesehen werden.

- Die Stadt Osterburken übernimmt die noch verbliebenen geplanten Bauflächen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Darüber hinaus werden für die Stadtteile Wohn- und Mischbauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfs neu aufgenommen. Die Kernstadt Osterburken soll dabei als Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung erfolgen. Für die Stadtteile wurden bewusst mehrere Flächen aufgenommen, um ausreichend alternative Entwicklungsmöglichkeiten zu haben. Die Stadt Osterburken überschreitet den ermittelten Wohnbauflächenbedarf gemäß der Berechnungsmethode des Regionalverbandes Rhein-Neckar um rund 14,54 ha.

Die Stadt Osterburken und die Stadt Ravenstein sind sich der deutlichen Überschreitung des Bedarfs bewusst. Ziel ist es zunächst durch Aufnahme mehrerer Flächen in das Verfahren, durch fachliche Stellungnahme der einzelnen beteiligten Behörden festzulegen, welche Flächen im weiteren Verfahren weiterverfolgt werden sollen. Dabei bilden die fachlichen Stellungnahmen die Grundlage für die weitere Entscheidungsgrundlage. Eine Umsetzung der Bauflächen soll grundsätzlich bedarfsgerecht entsprechend der vorhandenen Nachfrage erfolgen. Durch eine moderate Umsetzung der geplanten Wohnbauflächen soll zudem die soziale Infrastruktur nachhaltig ausgelastet werden.

Gewerbliche Bauflächenausweisung

- Im Rahmen der Gesamtfortschreibung werden im Verwaltungsraum insgesamt Neuausweisungen an gewerblichen Bauflächen im Umfang von 36,77 ha vorgesehen.
- Aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden rund 4,55 ha gewerbliche Bauflächen übernommen.
- Die geplanten gewerblichen Bauflächen im Umfang von 41,32 ha decken nach Einschätzung der Verbandskommunen etwa den Bedarf der nächsten 10 bis 15 Jahre.
- Rund 4 ha dient bereits konkreten Erweiterungsabsichten für örtlich ansässige Gewerbebetriebe. Der überwiegende Teil entfällt dabei mit über 32 ha auf den interkommunalen Regionalen Industriepark Osterburken „RIO“ der Verbandskommunen Osterburken, Ravenstein, Rosenberg, Seckach und Adelsheim.

Sonstige Bauflächenausweisung

- Die Ausweisung von Sonderbauflächen und Grünflächen entspricht dem konkret vorhandenen Bedarf (siehe Kap. 6.3).
- Es wird eine Sonderbauflächen im Umfang von rund 5,90 ha in der Stadt Osterburken (Stadtteil Schlierstadt) aufgenommen.
- Aus werden keine geplanten Sonderbauflächen aus dem rechtskräftigen Flächenübernommen.
- In Hüngheim, Oberwittstadt und Hirschlanden wird jeweils die geplante Grünfläche „Sportplatzenerweiterung“ aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

- In Osterburken, Unterwittstadt, Hirschlanden und Sindolsheim wird jeweils die geplante Grünfläche „Friedhoferweiterung“ aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.
- In Osterburken wird die geplante Grünfläche „Tennishalle“ aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.
- In Ballenberg wird die geplante Grünfläche „Spielanlage am Sportplatz“ aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.
- In Hirschlanden wird die geplante Grünfläche „Grünanlage mit Teich“ aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

9. Gebietsbezogene Flächensteckbriefe

Nach der frühzeitigen Beteiligung werden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen für die einzelnen geplanten Bauflächen Steckbriefe erstellt. Darin werden die Flächen bewertet, mögliche Konflikte bei einzelnen Planungsaspekten dokumentiert und Hinweise für die nachfolgende Ebene der Bebauungsplanung gegeben.

10. Umwelt und Landschaftsplanung

Zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird im weiteren Verfahren gemäß den gesetzlichen Vorgaben nach Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad mit den Behörden ein Umweltbericht erarbeitet.

11. Klimaschutz und Erneuerbare Energien

Durch die jüngsten Änderungen des Baugesetzbuches (Novelle 2011) ist die politisch angestrebte Energiewende im Planungsrecht angekommen. Die klimagerechte Entwicklung von Städten und Gemeinden soll gestärkt werden.

Für die Umsetzung der Energiewende vor Ort kommt kommunalen Klimaschutz- oder Energiekonzepten als wichtige Entscheidungsgrundlage für die kommunale Planung eine herausragende Bedeutung zu. Diesen wurden durch die Hervorhebung der Abwägungsdirektive in § 1 (6) 11 BauGB ein stärkeres rechtliches Gewicht gegeben. Die Aufstellung von ganzheitlichen kommunalen Klimaschutz- oder Energiekonzepten als städtebauliches Konzept ist dabei freiwillig. *Inwieweit hierzu im Verwaltungsraum ein Handlungsbedarf besteht, wird im weiteren Verfahren geprüft.*

Darüber hinaus können nun gemäß § 5 (2) 2 BauGB die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Aufgrund des Flächenbezugs der vorbereitenden Bauleitplanung können

deshalb insbesondere Überlegungen zu Biomassenanlagen, Nutzung der Wasserkraft, Freiflächen-PV-Anlagen oder Windkraftanlagen in den FNP integriert werden.

Im Verwaltungsraum des Gemeindeverwaltungsverbandes werden bereits intensiv Erneuerbare Energien genutzt. Dies zeigt sich auch im Flächennutzungsplan durch die Darstellung von Sonderbauflächen und Symbolen. Nachfolgend sind bestehende und geplante Anlagen zur Energiegewinnung aus regenerativen Quellen aufgeführt (Stand 01/2023). Diese leisten einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.

- Photovoltaikanlage in Rosenberg-Sindolsheim (Sonderbaufläche mit 11,6 ha, 7,2 ha und 5,7 ha)
- Photovoltaikanlage in Osterburken (Sonderbaufläche mit 8,1 ha)
- Geplante Photovoltaikanlage in Osterburken-Schlierstadt (Sonderbaufläche mit 5,90 ha)
- Biogasanlage in Rosenberg (Symbol)
- Konzentrationszone für Windenergieanlagen nordöstlich von Osterburken-Schlierstadt
- 4 Windkraftanlagen nordwestlich von Erlenbach (Symbol)
- 4 Windkraftanlagen südlich von Rosenberg-Hirschlanden (Symbole)
- 4 Windkraftanlagen nordwestlich von Merchingen und Hüngheim (Symbole)

12. Infrastruktur

12.1 Straßenverkehr

Die Bundesautobahn A 81 verläuft in nordsüdlicher Richtung durch den Verwaltungsraum auf Gemarkung der Stadt Ravenstein und der Gemeinde Rosenberg. Die Bundesstraße 292 verläuft am südlichen Rand des Verwaltungsraums auf Gemarkung der Stadt Osterburken und der Stadt Ravenstein. Über die Bundesstraße und das Landstraßennetz wird die Verbindung zu den Autobahnanschlussstellen Osterburken und Ahorn der A 81 hergestellt.

Die A81 und die B 292 sind die wichtigsten Straßenverbindungen zwischen dem GVV und der Kreisstadt Mosbach bzw. dem GVV und dem Oberzentrum Würzburg sowie dem Oberzentrum Heilbronn.

Eine wichtige Verbindungsstraße ist die Landesstraße L 515 zwischen Ballenberg, Merchingen und der Autobahnanschlussstelle Osterburken. Sie bindet die Stadt Ravenstein an das überörtliche Straßenverkehrsnetz (A 81 und B 292) an. Die L 1095 verbindet Rosenberg mit Osterburken und der Autobahnanschlussstelle Ahorn, die L 582 stellt die Verbindung von Osterburken nach Buchen dar. Damit erfolgt eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz mit Anschluss an die B27 in Richtung Walldürn und die B47 von Walldürn in Richtung Amorbach.

Kreisstraßen im Planungsraum sind die K 3958, 3966, 2841, 3959, 3960, 3965, 2326, 3955, 3957, 3907, 3906, 3905, 3904 und 3901.

Zusammengefasst durchqueren folgende klassifizierte Straßen den Verwaltungsraum:

Bundesautobahn:

- A 81 (Bundesautobahn BAB 81)

Bundesstraßen:

- B 292 (Osterburken-Anschlussstelle BAB 81)

Landesstraßen:

- L 1095 (Osterburken - Rosenberg bis Verbandsgrenze in Richtung BAB 81)
- L 515 (Osterburken - RIO)
- L 582 (Osterburken - Bofsheim in Richtung Buchen)
- L 1046 (Osterburken-Marienhöhe – bis Verbandsgrenze in Richtung Schöntal-Oberkessach)
- L 515 (Anschlussstelle BAB 81 – Merchingen – Ballenberg bis Verbandsgrenze in Richtung Krautheim)
- L 518 (Rosenberg – Sindolsheim bis Verbandsgrenze in Richtung Altheim-Walldürn)

Kreisstraßen:

- K 3958 (Hüngheim – Oberwittstadt)
- K 3966 (Ballenberg – Unterwittstadt – Oberwittstadt bis Verbandsgrenze in Richtung Schillingstadt)
- K 2841 (Oberwittstadt bis Verbandsgrenze in Richtung Schwabhausen)
- K 3959 (Erlenbach bis Verbandsgrenze)
- K 3960 (Erlenbach bis Verbandsgrenze in Richtung Schöntal-Marlach)
- K 3965 (Merchingen bis Verbandsgrenze in Richtung Schöntal-Aschhausen)
- K 2326 (Merchingen bis Verbandsgrenze in Richtung Schöntal-Oberkessach)
- K 3955 (Rosenberg/Bronnacker in Richtung Hüngheim - Merchingen)
- K 3957 (Bronnacker)
- K 3907 (Rosenberg – Hirschlanden bis Verbandsgrenze in Richtung Eubigheim)
- K 3906 (Hirschlanden bis Anbindung an L1095)
- K 3905 (Bofsheim – Sindolsheim)
- K 3904 (Bofsheim bis Verbandsgrenze in Richtung Buchen-Götzingen)
- K 3901 (Schlierstadt bis Verbandsgrenze in Richtung Adelsheim-Zimmern bzw. Buchen-Eberstadt)

Das klassifizierte Straßennetz wird durch etliche Gemeindeverbindungsstraßen ergänzt.

Die Umsetzung der Ortsumgehungstraße der B 292 wurde in die Unterlagen übernommen.

12.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Innerhalb des Verbandsgebietes verfügen Osterburken, Rosenberg und Hirschlanden über einen Anschluss an das Schienenverkehrsnetz. Die Kernstadt Osterburken ist ein

Eisenbahnknotenpunkt. Die Frankenbahn Stuttgart-Würzburg sowie die Bahnstrecke Neckarelz-Osterburken laufen hier zusammen. Weiterhin ist Osterburken Endstation der S1 der S-Bahn Rhein-Neckar. Der öffentliche Personennahverkehr wird seither innerhalb der gesamten Gemarkung der Stadt Ravenstein sowie der restlichen Ortsteile und Stadtteile von Rosenberg und Osterburken ausschließlich mit Linienbussen gewährleistet. Busverbindungen bestehen auch somit zu allen kleineren Ortsteilen.

Die Bedienung mit Verkehrsleistungen des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt im Planungsgebiet durch die

- Bahnlinie Stuttgart-Würzburg
- Bahnlinie Neckarelz-Osterburken,
- S-Bahn Osterburken-Mosbach-Neckarelz-Eberbach-Heidelberg,
- Regionalbus-Linien 842, 844, 848 der DB-Bahn Rhein-Neckar-Bus (VRN),
- Regionalbus-Linie 9 des Nahverkehr Hohenlohekreis (NVH),
- Regionalbus-Linie 989 der Fa. Hettinger sowie
- Ruftaxi-Linien Nrn. 8931, 8932, 8933, 8941 des Neckar-Odenwald-Kreises.

Die Verbandsgemeinden werden trotz der Lage im ländlichen Raum, gemessen an den Mindeststandards des Nahverkehrsplans NOK, in Bezug auf das Busliniennetz verhältnismäßig gut bedient. Auch die Verbindungen zu dem Oberzentrum Würzburg, Heilbronn und Heidelberg sowie zur Kreisstadt Mosbach sind ausreichend gewährleistet.

12.3 Rad- und Wanderwege

Das Verbandsgebiet hat aufgrund seiner äußerst reizvollen Lage ein umfangreiches und dichtes Netz an Rad- und Wanderwegen. Entlang der Rad- und Wanderwege wurden vielfältige Erholungseinrichtungen, wie z.B. Grillstellen und Spielplätze und Sehenswürdigkeiten, geschaffen. Sehr gute Radwegeverbindungen bestehen u.a. zwischen den drei Verbandsgemeinden.

In der Verbandsgemeinde sind folgende regionalen sowie überregionalen Radwege vorhanden und werden gerne zur Naherholung genutzt:

- Skulpturenradweg
- Kurpfalzachse
- Deutscher Limes-Radweg
- Grünkern-Radweg
- Main-Tauber-Fränkischer Radachter

12.4 Flugverkehr

Osterburken verfügt im Stadtteil Schlierstadt über den Sonderlandeplatz Schlierstadt-Seligenberg der "Southsidebase GmbH". Er wird hauptsächlich für den Fallschirmsprungsport sowie für Segelflüge verwendet. Er hat eine Start- und Landebahnlänge von 620 m und 30 m Breite. Zugelassen sind Flugzeuge bis 2000 kg maximales Abfluggewicht, selbststartende Motorsegler, Motorsegler, die nicht aus eigener Kraft starten,

Segelflugzeuge, Personenfallschirme und die Luftfahrzeugtypen Pilatus Porter PC 6, Daher Kodiak 100 sowie Cessna C 208 Caravan.

12.5 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Verwaltungsraum wird teilweise durch Eigenwasser sowie auch durch Fernwasser aus der Fernwasserversorgung des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung (BWV) gewährleistet.

- In Osterburken wird das Quellwasser der „Barnholzquelle“ und des „Talbrunnen“ sowie der „Talwiesenquellen“ als Eigenwasser zur Wasserversorgung verwendet. Der Stadtteil Bofsheim wird nur durch die Fernwasserleitung der BWV versorgt.
- In Rosenberg wurde eine Mischwasserversorgung für die Ortsteile Rosenberg, Sindolsheim und Bronnacker eingerichtet. Im Ortsteil Hirschlanden wird eine Wasserversorgung ausschließlich mit Fernwasseranschluss betrieben. Auf der Gemarkung der Gemeinde Rosenberg befindet sich auch die „Talwiesenquelle“.
- Auf Gemarkung der Stadt Ravenstein erfolgt die Wasserversorgung über eine Eigenversorgung durch drei vorhandene Tiefenbrunnen. Aktuell erfolgt auch der Anschluss an die Fernwasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW).

Kennzeichnend für die Situation der Wasserversorgung im GVV ist die Wassergewinnung einerseits aus eigenen Quellen sowie andererseits aus der Zuführung von Fremdwasser in erheblichem Umfang. Die Fremdwasserleitungen der Bodensee-Fernwasserversorgung erreichen die Mehrzahl der Ortsteile bzw. wird als Mischwasserversorgung durchgeführt. Aktuell deckt die Stadt Ravenstein ihren Bedarf an Trinkwasser ausschließlich aus eigenen Quellen und Anlagen. Hier erfolgt jedoch auch zeitnah der Anschluss an die Fernwasserversorgung der NOW.

Die Aufnahme der Hauptwasserleitungen erfolgt im weiteren Verfahren.

12.6 Abwasserbeseitigung

Im Verbandsgebiet besteht nur eine Kläranlage an folgendem Standort (Einzugsbereich):

- Rosenberg (Rosenberg, Dörrhof, Bronnacker, Hirschlanden, Sindolsheim)
- Für die Stadt Osterburken erfolgt die Abwasserbeseitigung über die Kläranlage des Zweckverbandes „Gruppenkläranlage Seckachtal“. Für den Stadtteil Bofsheim erfolgt die Abwasserbeseitigung über den Zweckverband „Abwasserverband Gruppenkläranlage Oberes Rinschbachtal“. Die Kläranlagen befinden sich außerhalb des Verwaltungsverbandes.
- Für die Stadt Ravenstein erfolgt die Abwasserbeseitigung über die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes „Jagst-Kessach“. Die Kläranlagen befinden sich außerhalb des Verwaltungsverbandes in Widdern.

12.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung fällt in die Zuständigkeit des Landkreises, der im Jahr 1992 eigens dafür eine Gesellschaft (AWN) gegründet hat. Seit Januar 2018 ist die Abfallwirtschaft im

Neckar-Odenwald-Kreis (NOK) neu organisiert. Neben der AWN ist nun auch die „Kreislaufwirtschaft Neckar-Odenwald, Anstalt des öffentlichen Rechtes“ (KWiN), tätig.

Die KWiN übernimmt vom NOK und der AWN alle Aufgaben im Bereich der abfallwirtschaftlichen Dienstleistungen für Privathaushalte, also beispielsweise die Erstellung der Gebührenbescheide, die Abfallberatung, die Wertstoffhöfe und die Abfallsammlungen. Bei der AWN verbleiben die restlichen Aufgabenbereiche, insbesondere der Deponiebetrieb und die gewerbliche Abfallbeseitigung.

Der Standort der Deponie für Haushaltsmüll (Restmüll) liegt in Buchen, außerhalb des Planungsgebiets.

Im Verbandsgebiet bestehen 3 Erdaushubdeponien. Zum einen auf Gemarkung Osterburken, Merchingen und Rosenberg.

Die bestehenden Erddeponien sind im FNP entsprechend dargestellt.

12.8 Energieversorgung

Der GVV wird größtenteils durch die Netze BW bzw. die EnBW versorgt. In der Gemeinde Rosenberg werden Teile des Hauptortes auch mit dem Nahwärmenetz der örtlichen Biogasanlage versorgt. Die Gasversorgung erfolgt für die Stadt Osterburken grundsätzlich über die Stadtwerke Buchen.

Die Umspannwerke sind im Plan nachrichtlich übernommen.

Die Leitungen sollen aktualisiert und im weiteren Verfahren aufgenommen werden.

12.9 Hochwasserschutz

Im Flächennutzungsplan werden nachrichtlich die Überschwemmungsflächen HQ_{100} und HQ_{extrem} dargestellt.

Folgende Hochwasserrückhaltebecken (HRB) bestehen im Verbandsgebiet und werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt:

- HRB 42 Osterburken/Kirnau – Gemarkung Osterburken
- HRB 72 Hemsbach/Rinschbach– Gemarkung Hemsbach
- HRB 26 Sindolsheim/Kirnau– Gemarkung Sindolsheim
- HRB 66 Bofsheim/Rinschbach – Gemarkung Bofsheim
- HRB 121 Schlierstadt/Krummebach – Gemarkung Schlierstadt
- HRB Oberwittstadt/Hasselbach – Gemarkung Oberwittstadt
- HRB Hüngheim/Kessach – Gemarkung Hüngheim

13. Einzelhandel

Nach den Vorgaben des Einzelhandelserlasses des Wirtschaftsministeriums vom 21.02.2001 muss bei der Erstellung oder Fortschreibung der Flächennutzungspläne eine

Aussage zum Bestand zentraler Einrichtungen und deren Fortentwicklung in die Begründung mit aufgenommen und ein eventuelles Steuerungserfordernis überprüft werden.

Aktuell liegt zum Thema Einzelhandel noch kein Gutachten vor, welches sich mit der Einzelhandelssituation im GVV Osterburken ganzheitlich auseinandersetzt. Daher wird teilweise auf die Aussagen aus der Auswirkungsanalyse zum Fachmarktzentrum Osterburken aus dem Jahr 2007 sowie überwiegend auf die Auswirkungsanalyse zum Lebensmittelmarkt in Merchingen aus dem Jahr 2022 zurückgegriffen.

Folgende Einschätzungen liegen daher bereits vor:

- Im Lebensmittelbereich beschränkt sich die Angebotssituation überwiegend auf die Betriebe der Grundversorgung (Ravenstein und Rosenberg).
- In Ravenstein sind derzeit insgesamt vier Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels vorhanden. Ein größerer Lebensmittelmarkt ist nach der Schließung des Edeka-Marktes Antone in Merchingen mit einer Verkaufsfläche von ehemals rd. 200 m² nicht vorhanden. Derzeit sind in Merchingen die Stadtbäckerei Trabold und die Metzgerei Maurer vorzufinden. In diesem Zusammenhang lässt sich ebenfalls festhalten, dass die für den in Bau befindlichen Vollsortimenter geplante Fläche von rd. 1.200 m² zzgl. Windfang und Backshop an den Entwicklungspotenzialen der Stadt Ravenstein ausgerichtet ist und auf der einen Seite die beschränkten Kaufkraftpotenziale vor Ort, auf der anderen Seite aber auch die für einen Betrieb eines Lebensmittelvollsortimenters notwendigen Betreiberanforderungen berücksichtigt werden. Es handelt sich hierbei um einen Nahversorgungsstandort für die Stadt Ravenstein.
- In Rosenberg ein Ende November 2020 eröffneter Dorfladen die Grundversorgung. Nach Zeitungsberichten kaufen derzeit täglich rd. 210 Kunden mit einem Tagesumsatz von 2.800 € im Markt ein. Dementsprechend ist am Standort perspektivisch von einer Umsatzleistung von rd. 900.000 € auszugehen. Für das Jahr 2021 wird mit einem Umsatz von rd. 750.000 € gerechnet. Ergänzend ist auf einen Getränkeanbieter mit Heimlieferservice Volk hinzuweisen.
- Das Unterzentrum Osterburken ist als Standort mit starken Einzelhandelsbesatz im Lebensmittelbereich einzuordnen. Dort sind insgesamt drei Lebensmittelmärkte vorzufinden:
 - Zum einen ist auf den Edeka aktiv-Markt Tischer in der Güterhallenstraße mit einer Verkaufsfläche von 1.620 m² hinzuweisen. Im Vorkassenbereich des Marktes befindet sich eine Bäckereifiliale (Fa. Trabold). Der Markt wird von Kunden gut angenommen; er ist der einzige Lebensmittelvollsortimenter in Osterburken. Daneben ist auf einen im Jahr 2020 errichteten Penny-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² im Fachmarktzentrum Osterburken hinzuweisen. Der Standort wurde innerhalb des Fachmarktzentrums verlagert. Auch Penny ist v. a. aufgrund der Lage und der vorhandenen Kopplungspotenziale als leistungsfähiger Wettbewerber zu bewerten. Daneben ist auf den Netto-Lebensmitteldiscounter in der Adelsheimer Straße nördlich der Bahngleise hinzuweisen. Dieser Anbieter sichert eine Versorgung für das nördliche Stadtgebiet. Eine Erweiterung ist in Planung.

- Neben diesen strukturprägenden Anbietern im Lebensmitteleinzelhandel ist darüber hinaus auf den Spezialanbieter für russische Lebensmittel bzw. Angelbedarf Lida hinzuweisen. Daneben sind zwei Tankstellenshops, ein kleiner Getränkemarkt sowie mehrere Bäckereifilialen und eine Metzgerei in Osterburken vorhanden. Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche in Osterburken auf rd. 3.870 m². Die bereinigte Umsatzleistung im Lebensmitteleinzelhandel ist auf rd. 14 – 15 Mio. € zu schätzen.

14. Berichtigungen gem. § 13a und § 13b BauGB

Im Rahmen der Fortschreibung werden folgende Berichtigungen gem. § 13a und § 13 b BauGB vorgenommen:

Berichtigungen gem. § 13b BauGB

- Nr.164 – Bebauungsplan „Rutsche und Steige“ in Ballenberg, Stadt Ravenstein
- Nr. 165 – Bebauungsplan „Am Finkenrain“ in Osterburken, Stadt Osterburken

Berichtigungen gem. § 13a BauGB

- Nr. 166 – Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Industriestraße – 3. Änderung“ in Osterburken, Stadt Osterburken

15. Angaben zur Planverwirklichung

Der aktuelle Zeitplan sieht vor in der ersten Jahreshälfte des Jahres 2024 den Feststellungsbeschluss in der Verbandsversammlung zu fassen.

Aufgestellt:

Osterburken, den ...

DER GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de