



Stadt  
Rosenfeld

## **Fortschreibung Flächennutzungsplan/Landschaftsplan 2035**

Erläuterungsbericht  
mit Begründung



Fassung: 13. Oktober 2022

---

FRITZ & GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG GMBH  
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen  
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364  
E-Mail [info@grossmann-umweltplanung.de](mailto:info@grossmann-umweltplanung.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>8</b>
2.1	Anlass und Zielsetzung .....	8
2.2	Planungsablauf und Beteiligte.....	8
2.3	Rechtliche Grundlagen.....	9
2.4	Aufgabe der Bauleitplanung.....	9
2.5	Inhalt des Flächennutzungsplans.....	9
2.6	Verbindlichkeit .....	10
<b>3</b>	<b>PLANUNGSGEBIET .....</b>	<b>11</b>
3.1	Die Stadt Rosenfeld und ihre Stadtteile.....	11
3.2	Allgemeine landschaftliche Charakteristik .....	12
3.3	Übergeordnete Planungen .....	13
3.3.1	Landesentwicklungsplan 2002 .....	13
3.3.2	Regionalplan Neckar-Alb 2013.....	14
<b>4</b>	<b>ENTWICKLUNGSZIELE STADTENTWICKLUNGSKONZEPT ROSENFELD 2035 .....</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>BISHERIGE ENTWICKLUNG UND PROGNOSE .....</b>	<b>22</b>
5.1	Wohnen und Bevölkerungsentwicklung.....	22
5.1.1	Demographische Entwicklung .....	22
5.1.2	Flächenpotenziale im Bereich Wohnen .....	25
5.1.3	Flächenbedarf Wohnen.....	28
5.2	Gewerbliche Entwicklung .....	30
5.2.1	Wirtschaftsstruktur .....	30
5.2.2	Dienstleistungen und Einzelhandel .....	31
5.2.3	Flächenpotenziale im Bereich Gewerbe .....	31
5.2.4	Flächenbedarf Gewerbe.....	32
5.2.5	Flächenbedarf gemischte Bauflächen .....	33
5.3	Technische Infrastruktur.....	33
5.3.1	Verkehrswesen .....	33
5.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	35
5.3.3	Ver- und Entsorgung .....	36
5.4	Land- und Forstwirtschaft.....	37
5.5	Einrichtungen des Gemeinbedarfs, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen und Fremdenverkehr .....	39

5.6	Schutzgebiete, Schutzobjekte und Nutzungseinschränkungen .....	43
5.6.1	Naturschutzrechtliche Ausweisungen.....	43
5.6.2	Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete .....	44
5.6.3	Denkmalschutz .....	44
5.6.4	Altlasten .....	45
5.6.5	Sternwarte Zoller-Alb, Rosenfeld-Brittheim.....	45
5.7	Flächen für den Abbau.....	46
<b>6</b>	<b>DARSTELLUNG DER FNP-ÄNDERUNGEN.....</b>	<b>47</b>
6.1	Allgemeine Erläuterungen.....	47
6.2	Übersicht der FNP-Änderungen .....	48
6.3	Steckbriefe der FNP-Änderungen .....	51
6.4	Gesamtflächenbilanz der FNP-Änderungen .....	134
<b>7</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>136</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage des Planungsgebiets (unmaßstäblich) .....	11
Abbildung 2:	Ziele u. Maßnahmen für das Themenfeld „Bauen, Wohnen und gebauter Raum“ Quelle: SEK Rosenfeld 2035/die STEG 2019.....	20
Abbildung 3:	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rosenfeld 1980 bis 2017.....	22
Abbildung 4:	Bevölkerungszu- und -abnahme in Rosenfeld 2000 bis 2018 .....	23
Abbildung 5:	Bevölkerungsentwicklung und -vorausrechnung in Rosenfeld bis 2035.....	23
Abbildung 6:	Entwicklung und Vorausrechnung der Personen in erwerbsfähigem und nicht-erwerbsfähigem Alter in Rosenfeld 2000 bis 2035 .....	24
Abbildung 7:	Grafische Übersicht der insgesamt vorliegenden Flächenpotenziale Wohnen, aufgegliedert nach Typen und Stadtteilen (SEK Rosenfeld 2035/die STEG 2019) .....	26
Abbildung 8:	Tabellarische Übersicht der Flächenpotenziale Wohnen, aufgegliedert nach Typen und Stadtteilen (SEK Rosenfeld 2035/die STEG 2019).....	27
Abbildung 9:	Tabellarische Übersicht der Flächenpotenziale Gewerbe, aufgegliedert nach Stadtteilen (SEK Rosenfeld 2035/die STEG 2019) .....	32
Abbildung 10:	Die Buslinien mit Anbindung der Stadt Rosenfeld.....	35

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Ermittlung des Flächenbedarfs.....	29
Tabelle 2:	Naturschutzrechtliche Ausweisungen im Plangebiet .....	43
Tabelle 3:	Liste der FNP-Änderungen.....	48
Tabelle 4	Nr. 1.1, Stadt Rosenfeld: Geplante Wohnbaufläche „Steinbrunnengärten“ .....	52
Tabelle 5	Nr. 1.2, Stadt Rosenfeld: Geplante Wohnbaufläche „Weingärten-Schlosser IV“ .....	54
Tabelle 6	Nr. 1.3, Stadt Rosenfeld: Geplante Wohnbaufläche „Oberöschle“ .....	56
Tabelle 7	Nr. 1.4, Stadt Rosenfeld: Geplante gewerbliche Baufläche „Hinter Lau“ .....	58
Tabelle 8	Nr. 1.5, Stadt Rosenfeld: Geplante gewerbliche Baufläche „Dornbrunnen Erweiterung“ .....	60
Tabelle 9	Nr. 1.6, Stadt Rosenfeld: Geplante gewerbliche Baufläche „Schönbühl, 3. Änderung“ .....	62
Tabelle 10	Nr. 1.7, Stadt Rosenfeld: Wohnbaufläche „Steinmäuren“ .....	64
Tabelle 11	Nr. 1.8, Stadt Rosenfeld: gewerbliche Baufläche „Dornbrunnen I, 6. Änderung“ .....	65
Tabelle 12	Nr. 1.9, Stadt Rosenfeld: gewerbliche Baufläche „Dornbrunnen III“ .....	66
Tabelle 13	Nr. 1.10, Stadt Rosenfeld: gewerbliche Baufläche „Dornbrunnen IV“ .....	67
Tabelle 14	Nr. 1.11, Stadt Rosenfeld: gewerbliche, gemischte und Wohnbaufläche „Rosenfeld West“ .....	68
Tabelle 15	Nr. 1.12, Stadt Rosenfeld: Sonderbaufläche „Gartenhausgebiet Färberhalde“ ..	69
Tabelle 16	Nr. 1.13, Stadt Rosenfeld: gemischte Baufläche „Rosenfelder Tal“ .....	70
Tabelle 17	Nr. 1.14, Stadt Rosenfeld: Verkehrsflächen „Parkplatz“ und „Wohnmobilstellplatz“ .....	71
Tabelle 18	Nr. 1.15, Stadt Rosenfeld: gemischte Baufläche „Rote Haldeweg“ / Grünfläche „Pfungsthalde“- Flächenkorrektur.....	72
Tabelle 19	Nr. 1.16, Stadt Rosenfeld: gemischte Baufläche „Flurstück 73/2“ .....	73
Tabelle 20	Nr. 1.17, Stadt Rosenfeld: Wohnbaufläche „Flurstück 552“ .....	74
Tabelle 21	Nr. 1.18, Stadt Rosenfeld: Rücknahme Wohnbaufläche „Hinter Lau“ .....	75
Tabelle 22	Nr. 2.1, Stadtteil Bickelsberg: geplante Sonderbaufläche „Sport- und Freizeitareal Affolter“ .....	76
Tabelle 23	Nr. 2.2, Stadtteil Bickelsberg: gemischte Baufläche „Flurstücke 223, 224, 225/1, 226“ .....	78
Tabelle 24	Nr. 2.3, Stadtteil Bickelsberg: gewerbliche Baufläche „Stützensgarten“.....	79
Tabelle 25	Nr. 2.4, Stadtteil Bickelsberg: Sonderbaufläche für Schuppen „Affolter“ .....	80
Tabelle 26	Nr. 3.1, Stadtteil Brittheim: Geplante Wohnbaufläche „Brühl“ .....	81

Tabelle 27	Nr. 3.2, Stadtteil Brittheim: Geplante gemischte Baufläche „Teilfläche Flurstück 73“ .....	83
Tabelle 28	Nr. 3.3, Stadtteil Brittheim: geplante gewerbliche Baufläche „Osterlangen, Erweiterung“ .....	85
Tabelle 29	Nr. 3.4, Stadtteil Brittheim: Wohnbaufläche „Turmstraße“ .....	87
Tabelle 30	Nr. 3.5, Stadtteil Brittheim: Wohnbaufläche „Teilfläche Flurstück 370“ .....	88
Tabelle 31	Nr. 3.6, Stadtteil Brittheim: Sonderbaufläche für Schuppen „Neue Äcker“ .....	89
Tabelle 32	Nr. 3.7, Stadtteil Brittheim: Sonderbaufläche „Kleingartengebiet I u. II (Sandwiesen u. Tal)“ .....	90
Tabelle 33	Nr. 3.8, Stadtteil Brittheim: Fläche für den Gemeinbedarf „Sternwarte“ .....	91
Tabelle 34	Nr. 3.9, Stadtteil Brittheim: Rücknahme Wohnbaufläche „Hummelberg“ .....	93
Tabelle 35	Nr. 4.1, Stadtteil Heiligenzimmern: geplante Wohnbaufläche „Kohl-Hofäcker III“ .....	94
Tabelle 36	Nr. 4.2, Stadtteil Heiligenzimmern: geplante gewerbliche Baufläche „Jakobshof“ .....	96
Tabelle 37	Nr. 4.3, Stadtteil Heiligenzimmern: geplante gewerbliche Baufläche „Seewiesen“, Erweiterung .....	98
Tabelle 38	Nr. 4.4, Stadtteil Heiligenzimmern: gemischte Baufläche „Seewiesen, 2. Änderung“ .....	100
Tabelle 39	Nr. 4.5, Stadtteil Heiligenzimmern: geplante Sonderbaufläche für Schuppen „Weiher, 2. Erweiterung“ .....	101
Tabelle 40	Nr. 4.6, Stadtteil Heiligenzimmern: Sonderbaufläche für Schuppen „Weiher und 1. Erweiterung“ .....	103
Tabelle 41	Nr. 4.7, Stadtteil Heiligenzimmern: gewerbliche Baufläche „Seewiesen“ .....	104
Tabelle 42	Nr. 4.8, Stadtteil Heiligenzimmern: Sonderbaufläche „Sportgelände Rotenbühl“ .....	105
Tabelle 43	Nr. 4.9, Stadtteil Heiligenzimmern: Fläche für Wald „Bogenschießplatz Heiligenzimmern“ .....	106
Tabelle 44	Nr. 4.10, Stadtteil Heiligenzimmern: Fläche für Wald „Fischerei Heiligenzimmern“ .....	107
Tabelle 45	Nr. 4.11, Stadtteil Heiligenzimmern: gemischte Baufläche „Flurstück 1040“ .....	108
Tabelle 46	Nr. 5.1, Stadtteil Isingen: geplante gemischte Baufläche „Flurstück 62“ .....	109
Tabelle 47	Nr. 5.2, Stadtteil Isingen: geplante Sonderbaufläche für Schuppen „Hinter Hofen“ .....	111
Tabelle 48	Nr. 5.3, Stadtteil Isingen: gemischte Baufläche „Abrundungssatzung Hofenstraße“ .....	113
Tabelle 49	Nr. 5.4, Stadtteil Isingen: Wohnbaufläche „Vor Loh“ .....	114
Tabelle 50	Nr. 5.5, Stadtteil Isingen: Wohnbaufläche „Ob der Kirche, 4. Änderung“ .....	115
Tabelle 51	Nr. 5.6, Stadtteil Isingen: Grünfläche „Spielplatz Isinger Hof“ .....	116

Tabelle 52	Nr. 6.1, Stadtteil Leidringen: Sonderbaufläche für Sport und Erholung „Espelberg“ .....	117
Tabelle 53	Nr. 6.2, Stadtteil Leidringen: Grünfläche „Sportplatz Leidringen“ .....	118
Tabelle 54	Nr. 6.3, Stadtteil Leidringen: Gemischte Baufläche „Hofstetten II“ .....	119
Tabelle 55	Nr. 6.4, Stadtteil Leidringen: Sonderbaufläche für Schuppen „Giessen“ .....	120
Tabelle 56	Nr. 6.5, Stadtteil Leidringen: Sonderbaufläche für Schuppen „Isinger Weg“ .....	121
Tabelle 57	Nr. 6.6, Stadtteil Leidringen: gewerbliche und gemischte Baufläche „Brühl“ .....	122
Tabelle 58	Nr. 6.7, Stadtteil Leidringen: gemischte Baufläche „Flurstück 222“ .....	123
Tabelle 59	Nr. 6.8, Stadtteil Leidringen: Wohnbaufläche „Halde“ .....	124
Tabelle 60	Nr. 7.1, Stadtteil Täbingen: gemischte Baufläche „Abrundungssatzung Brühlstraße II“ .....	125
Tabelle 61	Nr. 7.2, Stadtteil Täbingen: Abrundungssatzung „Brühlstraße“ .....	126
Tabelle 62	Nr. 7.3, Stadtteil Täbingen: Sonderbaufläche für Schuppen „Schaltern“ .....	127
Tabelle 63	Nr. 7.4, Stadtteil Täbingen: geplante gemischte Baufläche „Werren“ .....	128
Tabelle 64	Nr. 7.5, Stadtteil Täbingen: Grünfläche „Fischerei Täbingen“ .....	130
Tabelle 65	Nr. 7.6, Stadtteil Täbingen: Rücknahme Grünfläche „Sportplatz“ .....	131
Tabelle 66	Nr. 8, Flächen für den Gemeinbedarf – Flächenkorrekturen .....	132
Tabelle 67:	Gesamtflächenbilanz der FNP-Änderungen .....	135

## 1 VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 25.02.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 04.03.2021
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 04.03.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 12.03.2021	bis 12.04.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 03.03.2021	bis 12.04.2021
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 17.03.2022
Billigung des Flächennutzungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 17.03.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 24.03.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 01.04.2022	bis 02.05.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 21.03.2022	bis 02.05.2022
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Wirksamkeitsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rosenfeld übereinstimmen.

Rosenfeld, den

---

Thomas Miller  
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis (§ 6 Abs.1 BauGB)

am

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 6 Abs.5 BauGB)

am

Rosenfeld, den

---

Thomas Miller  
Bürgermeister

## **2 VORBEMERKUNGEN**

### **2.1 Anlass und Zielsetzung**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rosenfeld mit seinen Stadtteilen Bickelsberg, Brittheim, Heiligenzimmern, Isingen, Leidringen und Täbingen wurde im Jahr 2005 zur Wirksamkeit gebracht. Der übliche Planungshorizont eines Flächennutzungsplans von 15 Jahren ist somit erreicht.

Die im wirksamen FNP dargestellten Bauflächen wurden fast vollständig in Anspruch genommen oder sie stehen für eine zukünftige Entwicklung nicht zur Verfügung. Seine vorbereitende Funktion hinsichtlich eines zukünftigen Bodennutzungskonzepts kann der bestehende FNP daher nicht mehr erfüllen.

Aus diesem Grund soll der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden. Zieljahr ist das Jahr 2035. Im Rahmen der Fortschreibung wurde auch der bestehende Landschaftsplan angepasst.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird für das Gemeindegebiet, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Rosenfeld in den Grundzügen dargestellt.

Das Erfordernis der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Verantwortung der Stadt Rosenfeld für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung Sorge zu tragen und diese rahmensetzend für die Bebauungspläne vorzugeben, sodass diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

### **2.2 Planungsablauf und Beteiligte**

Die Stadt Rosenfeld hat das Planungsbüro FRITZ & GROSSMANN - UMWELTPLANUNG für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans beauftragt.

Der vorliegende Entwurf des Planwerks besteht aus:

- Erläuterungsbericht mit Begründung
- Flächennutzungsplan für die einzelnen Stadtteile und das gesamte Gemeindegebiet im Maßstab 1:5.000 bis 10.000
- Landschaftsplan
- Umweltbericht

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch das Landratsamt Zollernalbkreis.

## 2.3 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanung sind im Wesentlichen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- **Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

## 2.4 Aufgabe der Bauleitplanung

Die Aufgabe der Gemeinde in der Bauleitplanung ist gemäß § 1 BauGB die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke einer Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Diese Aufgabe ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB. Die Gemeinden haben das Recht wie auch die Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

## 2.5 Inhalt des Flächennutzungsplans

Der FNP soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu dienen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, neben der Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, in den Grundzügen darzustellen. Gleichzeitig sind dabei die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Inhalt des FNP ist es, die sich aus den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs.1 BauGB). Er gibt somit in groben Zügen die Nutzungsabsichten für sämtliche Grundstücke im Gemeindegebiet vor: Das Planwerk zeigt auf, welche Flächen mit welchen baulichen Nutzungen und in welcher Ordnung zueinander zu belegen sind und welche von Bebauung freigehalten werden sollen.

Es ist das Planungsinstrument der Gemeinde, mit dem sie ihre flächenbezogenen Planungen koordiniert, ihre wichtigsten Standortentscheidungen darstellt und gleichzeitig den Bürgern, Trägern öffentlicher Belange und Wirtschaftsunternehmen ihr räumliches Gesamtkonzept anschaulich vermitteln kann.

Gemäß § 2a BauGB ist dem Entwurf des Flächennutzungsplanes eine Begründung beizufügen. Diese ist integraler Bestandteil des vorliegenden Erläuterungsberichts.

## **2.6 Verbindlichkeit**

Als vorbereitender Bauleitplan erzeugt der Flächennutzungsplan im Unterschied zu einem Bebauungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten / dem Bürger. Er stellt jedoch für die Verwaltung und für andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkrete Planungen vorbereitet und rahmensetzend bindet. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind daher auch die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Zu beachten bleibt dabei, dass der FNP als vorbereitender Bauleitplan eine allgemeine, generalisierende und auch typisierende Darstellung der Art der Bodennutzung darstellt und nicht parzellenscharf ist.

### 3 PLANUNGSGBIET

#### 3.1 Die Stadt Rosenfeld und ihre Stadtteile

Der Planungsraum für den FNP umfasst die Stadt Rosenfeld mit den 6 Stadtteilen Bickelsberg, Brittheim, Heiligenzimmern, Isingen, Leidringen und Täbingen. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von 5.111 ha und liegt am westlichen Rand des Zollernalbkreises. Angrenzende Gemeinden sind Haigerloch, Sulz a.N., Vöhringen, Oberndorf, Epfendorf, Dietingen, Zimmern u.d.B., Dautmergen und Geislingen.

Insgesamt leben im Gemeindegebiet 6.474 Menschen (Stand 31.12.21), davon über ein Drittel direkt in Rosenfeld.

<b>Rosenfeld gesamt</b>	<b>6.474</b>
Rosenfeld	2.591
Bickelsberg	576
Brittheim	394
Heiligenzimmern	824
Isingen	611
Leidringen	962
Täbingen	516

Einwohner Stand 31.12.21 (Meldebuch)

Aus der Bevölkerungszahl und der Flächengröße ergibt sich eine Einwohnerdichte von 154 EW / km<sup>2</sup> (Landeswert im Jahr 2019 lag bei 311 EW/km<sup>2</sup>). Die weitere Bevölkerungsverteilung auf die einzelnen Ortschaften gibt obige Tabelle wieder.

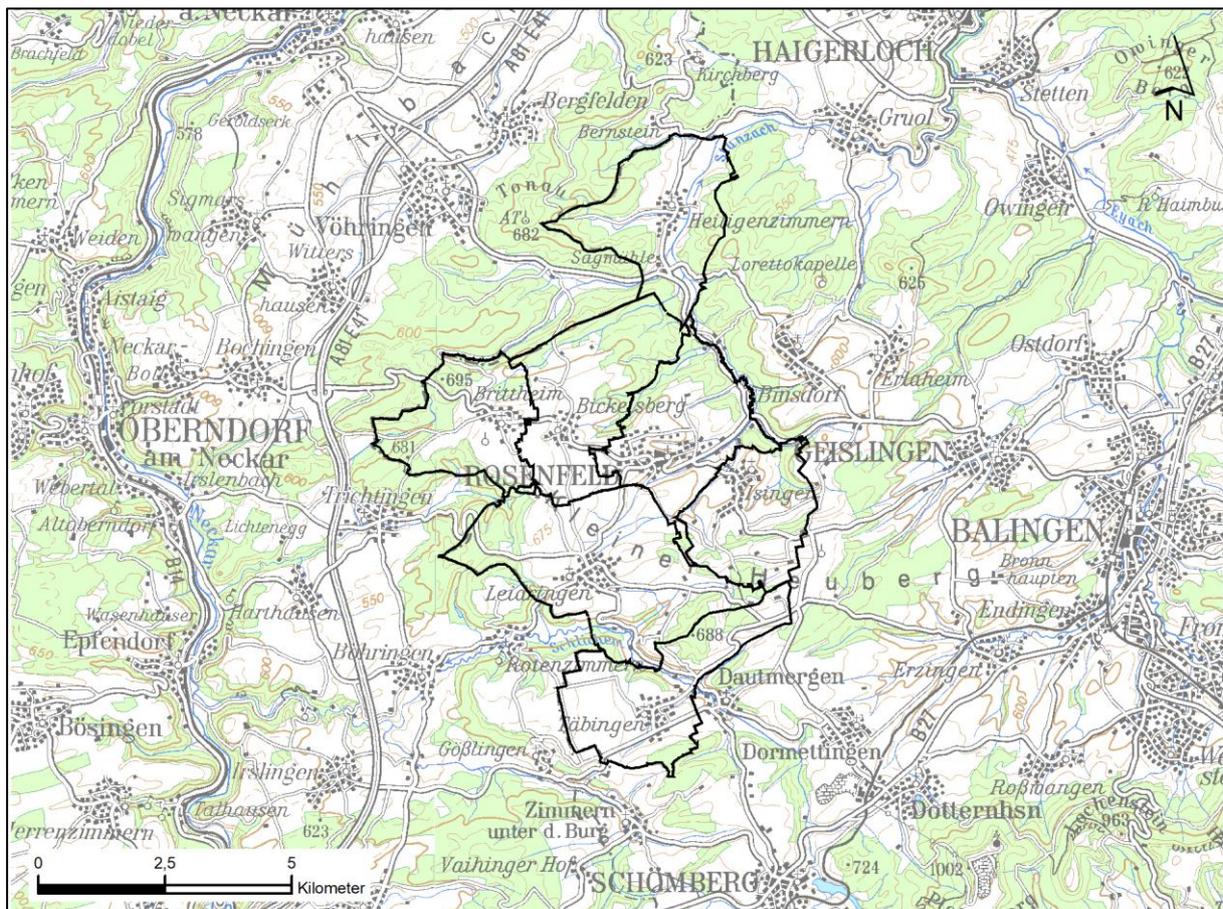


Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets (unmaßstäblich)

### 3.2 Allgemeine landschaftliche Charakteristik

Naturräumlich ist das Planungsgebiet Teil des Westlichen Albvorlandes. Dieses lässt sich im Planungsraum in die Einheit des „Kleinen Heubergs“ und die „Keuperrandhügel des Kleinen Heubergs“ gliedern. Der mittlere und südliche Teil des Planungsraumes mit den Stadtteilen Bickelsberg, Brittheim, Leidringen, Isingen, Täbingen und Teile von Rosenfeld ist der Einheit des „Kleinen Heuberg“ zuzuordnen, der nördlich und westliche Teil mit Heiligenzimmern gehört zu den „Keuperrandhügel des Kleinen Heubergs“.

Kennzeichnend für das Planungsgebiet ist das nach Nordwesten weitvorspringende Albvorland, was eine relativ ebene Hochfläche entstehen lässt. Es wird am nördlich und nordwestlichen Außenrand von dem Stufenrand der Keuperrandhügel und dem daran angrenzenden bewegten Hügelland begrenzt. Im Rücken des Kleinen Heubergs bildet der weiche hügelige Stufenrand vor dem steilen Albtrauf die natürliche Grenze.

Die Hochflächen des „Kleinen Heubergs“ werden vorrangig ackerbaulich genutzt, das daran nördlich und nordwestlich angrenzende steile Hügelland der Keuperstufe ist meist bewaldet, wobei Nadelwälder dominieren. Die flacheren Hügelbereiche und die Hänge entlang der Bachtäler sind als Grünland oder Streuobst bewirtschaftet.

Bei der Darstellung der klimatischen Verhältnisse wurde auf die Daten des Deutschen Wetterdienstes zurückgegriffen. Da für das Plangebiets keine exakten langjährigen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes vorliegen, mussten die Klimaaufzeichnungen der ca. 4 km östlich und der ca. 15 km nordöstlich liegenden Wetterstationen Balingen-Bronnhaupten und Hechingen herangezogen werden. Als weitere Datengrundlage wurde zusätzlich der Klimaatlas von Baden-Württemberg verwendet (LUBW 2006).

Klimatisch wird das Planungsgebiet wesentlich durch die Lage zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb bestimmt.

Entsprechend der mittleren Höhenlage liegt die vorherrschende mittlere Jahrestemperatur überwiegend zwischen 7-8°C. Etwas höhere Jahresdurchschnittstemperaturen wurden mit 8-9°C in der Tallage des Stunzachtals bei Heiligenzimmern erfasst (LUBW 2006).

Gemäß den Klimadaten der Wetterstation Hechingen werden im Planungsraum durchschnittlich etwa 39 Sommertage (Tage mit maximaler Lufttemperatur von  $\geq 25$  °C) und ca. 7 heiße Tage (Tag mit maximaler Lufttemperatur von  $\geq 30$  °C) verzeichnet. Zudem wurden im langjährigen Mittel ca. 97 Frosttage (Tag mit minimaler Lufttemperatur von  $\leq 0$  °C) und etwa 21 Eistage (Tag mit maximaler Lufttemperatur von  $\leq 0$  °C) festgestellt.

Das Planungsgebiet liegt im Regenschatten des Schwarzwaldes, weshalb hier im Durchschnitt zwischen 750 und 850 mm Niederschlag im Jahr fallen, wobei die Menge von Südwesten nach Nordosten im Planungsgebiet abnimmt (LUBW 2006).

Die großräumigen Winde kommen überwiegend aus südwestlicher und nordöstlicher Richtung. Im Bereich der Höhenlagen im Westen des Plangebiets werden im Jahresmittel Windgeschwindigkeiten von bis zu 3,8 m/s erreicht, während in den weniger exponierten Lagen überwiegend Geschwindigkeitswerte zwischen 2,6-3,2 verzeichnet werden. Die geringsten Windgeschwindigkeiten können mit ca. 2,0 m/s in der geschützten Tallage des Stunzachtals festgestellt werden (LUBW 2006).

### 3.3 Übergeordnete Planungen

Das Recht der Kommune, als Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechtes die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Stadtgebiet durch den Einsatz des Instrumentariums des allgemeinen (Bauleitplanung) und besonderen (Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen) Städtebaurechtes zu steuern, wird als Planungshoheit bezeichnet. Sie fußt auf Art. 28 des Grundgesetzes als garantiertes Selbstverwaltungsrecht der Stadt.

Die Stadt Rosenfeld kann ihre Planungshoheit bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes jedoch nicht uneingeschränkt wahrnehmen, sondern muss diesen an die Ziele der Raumordnung anpassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Hierbei geben Raumordnung und Landesplanung mit den Aussagen der Landes- und Regionalpläne den Entwicklungsrahmen vor, während die Planungsvorgaben anderer Planungsträger nachrichtlich zu übernehmen sind (z.B. Schutzgebiete, Leitungsverläufe, klassifiziertes Straßennetz etc.).

#### 3.3.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ist das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Landes. Er stellt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung auf, um in allen Teilen des Landes gleichwertige Lebensverhältnisse, günstige wirtschaftliche Entwicklungsperspektiven und gesunde Umweltbedingungen zu gewährleisten.

Die Auswertung des LEP beschränkt sich auf die konkreten Aussagen für das Planungsgebiet und die Aussagen der Karten. Die allgemeinen Grundsätze und Ziele werden nicht genauer betrachtet, da sie auf der Ebene des Regionalplans noch konkretisiert werden.

#### RAUMSTRUKTUR

Um den besonderen raumordnerischen Erfordernissen der unterschiedlich strukturierten Räume des Landes durch spezifische Zielsetzungen Rechnung tragen zu können, werden entsprechend den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten im LEP Raumkategorien ausgewiesen.

Rosenfeld fällt dabei in die Raumkategorie „**Ländlicher Raum im engeren Sinne**“, was als ein großflächiges Gebiet mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil definiert wird. Entwicklungsleitbild des LEP für diese Bereiche ist die konsequente Sicherung der Standortqualitäten. Dies beinhaltet neben der Sicherung der Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen, die Sicherung der vielfach günstigen Wohnstandortbedingungen ebenso wie die Bewahrung seiner landschaftlichen Vielfalt und Attraktivität, seiner kulturellen Eigenart, seiner charakteristischen Ortsbilder und den Schutz von großflächigen Freiräumen für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, für die Erholung und den Tourismus.

#### ENTWICKLUNGSACHSEN

Die Gemeinde Rosenfeld liegt standortgünstig zwischen den zwei Landesentwicklungsachsen Rottweil – Horb und Rottweil – Balingen – Tübingen. Die Landesentwicklungsachsen sollen als Netz leistungsfähiger, gebündelter Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur das zentralörtliche System ergänzen und durch die Förderung der räumlichen Verflechtung und

des Leistungsaustausches zur Festigung der dezentralen Siedlungsstruktur und zu einer ausgewogenen Raumentwicklung beitragen.

### **ZENTRALE ORTE UND VERFLECHTUNGSBEREICHE**

Rosenfeld zählt zu dem Mittelbereich von Balingen, mit Mittelzentrum Balingen. Als Grundsatz ist im LEP formuliert, dass in den Mittelbereichen auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hinzuwirken ist.

### **3.3.2 Regionalplan Neckar-Alb 2013**

Der Regionalplan differenziert die Ziele und Grundsätze der Landesplanung für die Region. Dieser entwickelt verschiedene Konzepte, die sowohl untereinander als auch insgesamt auf die Region abgestimmt sind. Dies sind:

- regionales Siedlungskonzept
- regionales Freiraumkonzept
- Infrastrukturkonzept.

Nachfolgend werden die wesentlichen Aussagen des Regionalplans für den Planungsraum aufgeführt. Sie sind weitgehend aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 zitiert.

Die Plansätze sind im Regionalplan durch „Ziel“ (Z), „Grundsatz“ (G) und „Vorschlag“ (V) sowie „Nachrichtliche Übernahme“ (N) kenntlich gemacht. Ziele der Raumordnung sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten; Grundsätze sind in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

Aufgrund der Vielzahl an Inhalten sind im Folgenden insbesondere die Ziele der Raumordnung dargestellt.

### **REGIONALE SIEDLUNGSSTRUKTUR**

#### **Kleinzentren**

Im Netz der zentralen Orte des Regionalplan Neckar-Alb wird Rosenfeld als Kleinzentrum eingestuft. Der Verflechtungsbereich auf der Stufe des Kleinzentrum ist die Stadt Rosenfeld.

Nächster Zentraler Ort ist Balingen mit einer Entfernung von 13,1 km von Rosenfeld.

- Z (1) Kleinzentren werden als Standorte von Einrichtungen zur Deckung des häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfs der zentralörtlichen Grundversorgung ausgewiesen. Es handelt sich grundsätzlich um Einrichtungen, die mehr als die tägliche örtliche Versorgung übernehmen, einen größeren Benutzerkreis voraussetzen und deshalb nicht in jeder Gemeinde vorgehalten werden können.
- Z (3) In den Kleinzentren sollen solche Einrichtungen erhalten, ausgebaut oder neu angesiedelt werden, deren Tragfähigkeit auf den Verflechtungsbereich des jeweiligen Kleinzentrums ausgerichtet ist und die für die Bevölkerung aus diesem Verflechtungsbereich erreichbar sein müssen.

- Z (4) Die Kleinzentren sind verkehrsmäßig so zu erschließen und auszustatten, dass sie ihren Funktionen als Zielpunkte des Nahverkehrs gerecht werden.

### **Entwicklungsachsen:**

Rosenfeld ist Verbindungsglied auf der regionalen Siedlungs- und Nahverkehrsachse Balingen – Oberndorf.

### **Siedlungsbereiche zur Aufgliederung der Entwicklungsachsen**

Auf der regionalen Siedlungs- und Nahverkehrsachse Balingen – Oberndorf ist Rosenfeld als Siedlungsbereich ausgewiesen.

- Z (1) Um die Tragfähigkeit bzw. Auslastung der Infrastruktur, insbesondere des ÖPNV, langfristig zu gewährleisten und einer Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen, ist die verstärkte Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.
- Z (3) Schwerpunktmäßig in den Siedlungsbereichen sollen Wohnbauflächen und/oder gewerbliche Bauflächen für den überörtlichen Bedarf ausgewiesen werden.

### **Dichtewerte für Bauflächen**

- Z (3) Folgende Dichtewerte (Einwohner/ha Bruttowohnbau land) sind bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung in den Städten und Gemeinden im Ländlichen Raum im engeren Sinne als Mindestwerte anzuwenden:

Kleinzentrum	55 EW/ha
--------------	----------

### **SCHWERPUNKTE FÜR INDUSTRIE, GEWERBE UND DIENSTLEISTUNGSEINRICHTUNGEN, STANDORTE FÜR EINKAUFSZENTREN, GROßFLÄCHIGE EINZELHANDELSBETRIEBE UND SONSTIGE GROßFLÄCHIGE HANDELSBETRIEBE, REGIONALBEDEUTSAME VERANSTALTUNGSZENTREN**

- Z (1) Neuansiedlungen oder Verlagerungen von überörtlich bedeutsamen Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu konzentrieren, die mit den Anforderungen der Freiraumsicherung (Kapitel 3) in Einklang gebracht werden können und den Möglichkeiten des Infrastrukturausbaus (Kapitel 4) entsprechen.
- Z (2) Neue Industrie- und Gewerbeanlagen sowie produktionsorientierte Dienstleistungseinrichtungen sind möglichst an vorhandene Gewerbestandorte anzugliedern. Dienstleistungseinrichtungen mit Versorgungscharakter, d. h. mit Publikumsverkehr, sind möglichst in den Kernbereichen der Zentralen Orte anzusiedeln.
- Z (3) Die bedarfsgerechte Erweiterung bestehender Industrie- und Gewerbegebiete muss im Rahmen der Flächennutzungsplanung unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale erfolgen.

Im Rahmen der Gewerbeflächenstudie von 2011 zählt die Stadt Rosenfeld zu den Städten und Gemeinden mit besonderer Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region Neckar-Alb. Die qualitative Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete dieser Städte und Gemeinden dient der langfristigen Sicherung des Wirtschaftsstandorts Neckar-Alb.

## REGIONALE FREIRAUMSTRUKTUR

### Regionale Grünzüge

- Z (2) Große zusammenhängende Freiräume in der Region sind gemeindeübergreifend langfristig zu erhalten. Sie sind als regionale Grünzüge (Vorranggebiet) festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.
- Z (3) Regionale Grünzüge, die als Vorranggebiet festgelegt sind, sollen von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden.
- Z (4) Die Errichtung von Windkraftanlagen ist in regionalen Grünzügen (Vorranggebiet) unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Bei Vorliegen eines räumlichen Gesamtkonzeptes zur Festlegung von besonders geeigneten Gebieten für die Windkraftnutzung.
  - Liegt kein räumliches Gesamtkonzept vor, so sind Windkraftanlagen nur auf Standorten zulässig, bei denen der Referenzertrag wenigstens 60 % erreicht.
- Z (5) Regionalbedeutsame Infrastruktureinrichtungen, für die ein öffentliches Interesse besteht, sind in regionalen Grünzügen (Vorranggebiet) ausnahmsweise zulässig, wenn sie außerhalb nicht verwirklicht werden können. Dies gilt auch für Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 Baugesetzbuch und für Schuppengebiete für nicht privilegierte Landbewirtschafter, für letztere unter folgenden Voraussetzungen:
- Außerhalb der regionalen Grünzüge (Vorranggebiet) können keine geeigneten Standorte gefunden werden.
  - Die Nutzung bestehender landwirtschaftlicher Gebäude ist nicht möglich.
  - Nachweis des Bedarfs für die Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Maschinen und Geräte zur Bewirtschaftung im Außenbereich.
  - Nachweis, dass die Landbewirtschafter jeweils wenigstens 1 ha Fläche im Außenbereich bewirtschaften.
  - Nutzung der Schuppen nur für die Unterstellung von land- und forstwirtschaftlichen Geräten und Maschinen.
  - Landschaftsgerechte Ausführung möglichst in Ortsnähe.
- Z (6) In der Raumnutzungskarte kommt es zu Überlagerungen von regionalen Grünzügen (Vorranggebiet) mit Gebieten für Naturschutz und Landschaftspflege, Gebieten für Landwirtschaft, Gebieten für Forstwirtschaft, Gebieten zur Sicherung von Wasservorkommen, Gebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz, Gebieten für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe und Gebieten zur Sicherung von Rohstoffen (jeweils Vorranggebiete). Im Konfliktfall ist jeweils dem Naturschutz und der Landschaftspflege, der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft, dem vorbeugenden Hochwasserschutz sowie dem Rohstoffabbau und der Rohstoffsicherung der Vorrang einzuräumen.

## Grünzäsuren

- Z (1) In der Region sind ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklungen, die zu einem Zusammenwachsen von Städten, Gemeinden und Ortsteilen führen, zu vermeiden. Dazu sind siedlungsgliedernde Freiräume als Grünzäsuren (Vorranggebiet) festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.
- Z (2) Grünzäsuren sind kleinere Freiräume zur Vermeidung des Zusammenwachsens von Siedlungen und für siedlungsnahen Ausgleichs- und Erholungsfunktionen. Die Grünzäsuren sollen von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden.
- Z (3) In der Raumnutzungskarte kommt es zu Überlagerungen von Grünzäsuren (Vorranggebiet) mit Vorranggebieten für Landwirtschaft. Den Zielen bezüglich der Grünzäsuren ist im Konfliktfall der Vorrang vor der Landwirtschaft einzuräumen.

Im Planungsgebiet von Rosenfeld sind zwischen Brittheim/Bickelsberg, Bickelsberg/Rosenfeld, Heiligenzimmern/Sägemühle, Rosenfeld/Isingen Grünzäsuren ausgewiesen. Hinzu kommt die an der Grenze des Bearbeitungsgebietes gelegene Grünzäsur zwischen Täbingen und Dautmergen.

## Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege

- Z (3) Gebiete, die für die Erhaltung einer artenreichen und standorttypischen Pflanzen und Tierwelt und damit für die langfristige Sicherung landschaftlicher Eigenarten sowie für die Regenerationsfähigkeit des Naturhaushalts eine besondere Bedeutung haben, sind zusammenhängend im Verbund zu schützen. Sie sind als Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sind andere raumbedeutsame Nutzungen und Funktionen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen, Funktionen oder Zielen der Raumordnung bezüglich Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind.
- Z (4) Die Errichtung von Windkraftanlagen ist in Teilbereichen der Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausnahmsweise unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Nach Einzelfallprüfung in den Verbindungsgliedern des regionalen Biotopverbundes und
  - dort nur auf Standorten, bei denen wenigstens 80 % des EEG-Referenzertrages erreicht werden können.

Dies gilt bei Vorliegen und Fehlen eines Gesamtkonzeptes zur Festlegung von besonders geeigneten Gebieten für die Windkraftnutzung.

Die ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege sind in der Raumnutzungskarte dargestellt. Dies sind innerhalb des Planungsgebietes weite Bereiche entlang der Bachtäler der Stunzach, der Schlichem und dem Erlenbach, des Grindelbach, Sulzbach und des Süßenbach. Hinzu kommen die offenen Keuperhügel westlich von Heiligenzimmern, der Bereich der Häselhöfe nördlich von Bickelsberg, die großflächigen Streuobstbereiche zwischen Bickelsberg und Rosenfeld, ein Gebiet südwestlich von Brittheim,

die Pfingsthalde in Rosenfeld, Bereich im Gewann Blätteren und Galgenberg östlich von Leidringen der sich bis Isingen zieht und Teile des Waldgebietes Witthau nördlich des Schlichemtals.

### **Gebiete für die Bodenerhaltung**

- G (1) Der Boden ist so zu behandeln, dass er seine vielfältigen Funktionen als
- Lebensraum für Organismen (Tiere, Pflanzen, Pilze, Bakterien),
  - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen,
  - Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsmedium zum Schutz des Grundwassers,
  - Wasserrückhalteraum zur Regelung des Wasserabflusses,
  - Produktionsgrundlage für Nahrungs- und Futtermittel sowie pflanzliche Rohstoffe
- dauerhaft erfüllen kann, seine Standsicherheit erhalten bleibt und Rutschungsprozesse möglichst ausgeschlossen werden können.
- G (2) Zum Schutz des Bodens und wichtiger Bodenfunktionen sind Vorbehaltsgebiete für Bodenerhaltung festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In den Vorbehaltsgebieten für Bodenerhaltung hat der Schutz der Böden bei der Abwägung mitkonkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.

Weitere Grundsätze für die Gebiete der Bodenerhaltung können dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 entnommen werden.

## **4 ENTWICKLUNGSZIELE STADTENTWICKLUNGSKONZEPT ROSENFELD 2035**

Für die Stadt Rosenfeld liegt ein Stadtentwicklungskonzept (SEK) vom Dezember 2019 vor. Die Stadt Rosenfeld hat das Büro DIE STEG STADTENTWICKLUNG GMBH mit der Erarbeitung des SEK beauftragt. Als Herzstück des Entwicklungskonzepts ist ein Maßnahmenkatalog entstanden, in dem alle erarbeiteten Ziele und Maßnahmen mit Prioritäten zusammengetragen sind. Für das Themenfeld „Bauen, Wohnen und gebauter Raum“ wurden folgende Ziele und Maßnahmen festgelegt:

## Ziele und Maßnahmen für das Themenfeld „Bauen, Wohnen und gebauter Raum“

Nr.	Maßnahme	Beschreibung/Hinweise	Priorität	Vorhabenträger, Kooperationspartner
<b>A1</b>	<b>Innenentwicklung: Leerstände und Baulücken in den Stadtteilen nutzen und langfristig verringern; bezahlbaren Wohnraum schaffen</b>			
A 1.1	Leerstände aktivieren		●	Eigentümer, Bauträger, künftige Nutzer
A 1.2	Fördermöglichkeiten von Bund und Land in Anspruch nehmen (ELR, Sanierungsprogramme, Abbruchförderung...)		●	Fördergeber
A 1.3	Mehrgenerationenhäuser entwickeln		●	
A 1.4	Informationskanäle erweitern und bekannter machen		●	
A 1.5	Flächen bündeln, um Quartiere für größere Vorhaben (Mehrfamilienhäuser, betreutes Wohnen) zu entwickeln (z.B. durch Vorkaufsrechte)		●	
A 1.6	Unterbringungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Geräte schaffen (Schuppengebiete)		●	
A 1.7	Anlage eines Interessenten-Pools für Senioren-Wohnen als Argument für Investoren	Strukturierte (unverbindliche) Abfrage vom Interesse an Angeboten für Senioren-Wohnen	●	
A 1.8	Angebot von Flächen- und Wohnraumtausch		●	
A 1.9	Hilfestellung und Beratung bei der Verwirklichung und Vermarktung von privaten Bauvorhaben, ggf. durch neutralen Ansprechpartner. Einheitliche Anschreiben für alle Ortsteile.		●	
<b>A2</b>	<b>Steigerung der Attraktivität in den Stadtteilzentren</b>			
A 2.1	Leerstände aktivieren		●	Eigentümer, Bauträger, künftige Nutzer

Nr.	Maßnahme	Beschreibung/Hinweise	Priorität	Vorhabenträger, Kooperationspartner
A 2.2	Beauftragung bzw. Anregung studentischer Arbeiten aus den Bereichen Architektur und/oder Stadtplanung, um Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen	Visualisierung auch als Motivation für private Eigentümer	●	
<b>A3</b>	<b>Verbesserung der Sauberkeit im öffentlichen Raum</b>			
A 3.1	Durchführung einer Aufräum- und Putz-Aktion im Jahresturnus	Der Umwelttag findet derzeit alle zwei Jahre statt	●	Stadt, Vereine
A 3.2	Aufstellen weiterer Kotbeutelstationen		●	Stadt
A 3.3	Aufstellen zusätzlicher Mülleimer		●	Stadt

●	Priorität hoch
●	Priorität mittel
●	Priorität gering

Abbildung 2: Ziele u. Maßnahmen für das Themenfeld „Bauen, Wohnen und gebauter Raum“  
Quelle: SEK Rosenfeld 2035/die STEG 2019

**Die Ziele der künftigen Stadtentwicklung formuliert das Stadtentwicklungskonzept Rosenfeld 2035 in folgenden sieben Leitsätzen:**

- Rosenfeld schärft sein Profil als Stadt im Grünen und stärkt den Tourismus. Durch aktives Marketing sollen Besucher und Hinzuziehende auf die attraktiven Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in und um Rosenfeld hingewiesen werden.
- Rosenfeld schafft Alternativen zum Auto. Mit dem Ausbau des Radwegenetzes und der Optimierung des ÖPNV-Angebots werden die Verbindungen zwischen den Stadtteilen gestärkt und das Mobilitätsangebot erweitert.
- Rosenfeld ist Familienstadt. Mit guten Betreuungsangeboten von früh an, sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten werden Bedürfnisse unterschiedlicher Altersklassen gedeckt. Es erfolgt ein regelmäßiger Austausch mit der jungen Generation.
- Rosenfeld sorgt für lebendige Stadtteilzentren. Die attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums, Behebung von Leerständen und Förderung neuer Formen von Gastronomie spielen dabei eine zentrale Rolle.
- Rosenfeld nutzt die Chancen der Digitalisierung, um die Herausforderungen einer Kommune mit mehreren Teilorten zu meistern. Die Mobilität zwischen den Stadtteilen, der Informationsaustausch und die Nahversorgung stehen dabei besonders im Fokus.
- Rosenfeld bietet Raum für alle Lebensphasen. Innerörtliche Potentiale wie Baulücken und Leerstände werden zu neuem Wohnraum entwickelt. Mehrfamilienhäuser, Mehrgenerationenhäuser und Seniorenwohnen ergänzen das Wohnraumangebot langfristig.
- Rosenfeld bietet Raum für gewerbliche Weiterentwicklung. Die Neuausweisung von Gewerbeflächen und der kontinuierliche Dialog mit ortsansässigen Betrieben bilden wichtige Bausteine der künftigen gesamtstädtischen Entwicklung.

## 5 BISHERIGE ENTWICKLUNG UND PROGNOSE

Das Stadtentwicklungskonzept Rosenfeld 2035 ist für die nachfolgenden Ausführungen und Darstellungen weitgehend als Grundlage herangezogen worden.

### 5.1 Wohnen und Bevölkerungsentwicklung

#### 5.1.1 Demographische Entwicklung

Die Einwohnerzahl der Stadt Rosenfeld ist von ca. 5.216 Einwohnern im Jahr 1980 auf 6.391 Einwohner im Jahr 2017 gewachsen. Während die Bevölkerungsentwicklung seit Mitte der 80er Jahre von stetigem Zuwachs geprägt war, bildete sich ab 2008 ein rückläufiger Trend ab. Zwischen den Jahren 2007 und 2017 ist die Einwohnerzahl, trotz eines erneuten Anstiegs in den Jahren 2014 und 2015, um 180 Personen gesunken.

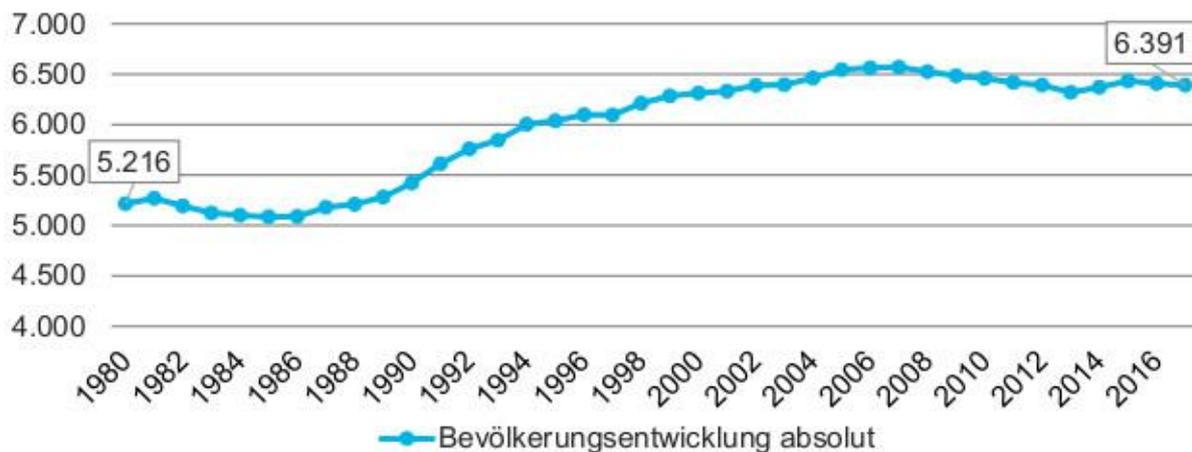


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rosenfeld 1980 bis 2017

Quelle: SEK Rosenfeld 2035/die STEG 2019, Grundlage: StaLa BW

Die Bevölkerungsentwicklung in Rosenfeld bewegt sich im Zeitraum von 2000 bis 2018 zwischen den absoluten Werten +83 (2005) und -74 (2013). Seit dem Höchstwert von 2005 entwickelte sich Einwohnerzahl rückläufig, insbesondere ab dem Jahr 2008. 2014 und 2015 wurden positive Wanderungssalden verzeichnet. Zurückzuführen ist dies höchstwahrscheinlich auf die hohen Flüchtlingsströme in diesen Jahren, weshalb diese Werte nicht als Indikatoren für eine mögliche Trendwende interpretiert werden sollten. Nach 2015 wurde erneut eine Bevölkerungsabnahme verzeichnet.

Die rein natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten / Sterbefälle) verhält sich in Rosenfeld vorwiegend negativ, sodass die Bevölkerungsentwicklung stark von den Wanderungen über die Stadtgrenze (Zu- und Fortzüge) abhängig ist. Um weiter zu wachsen oder die aktuelle Bevölkerungszahl zu halten, ist Rosenfeld auf Zuzüge in die Stadt angewiesen.

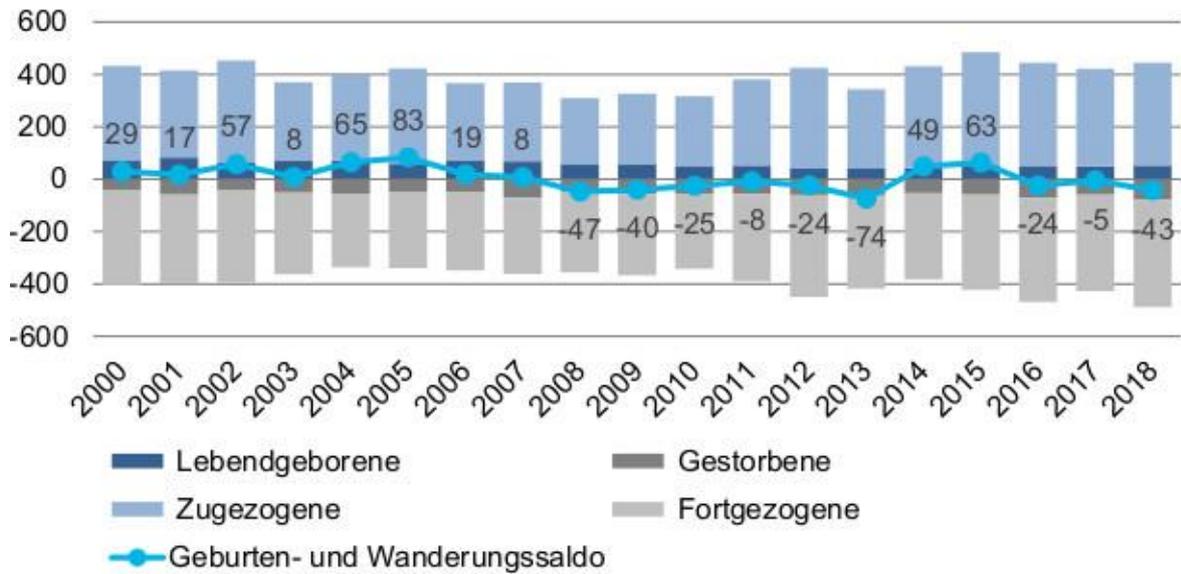


Abbildung 4: Bevölkerungszu- und -abnahme in Rosenfeld 2000 bis 2018

Quelle: SEK Rosenfeld 2035/die STEG 2019, Grundlage: StaLa BW

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg (StaLa BW) hat für die Stadt Rosenfeld eine Bevölkerungsvorausrechnung mit zwei anzunehmenden Entwicklungskorridoren für den Zeitraum 2017 bis 2035 erstellt. Die Hauptvariante zeigt ein gemäßigtes Wachstum in der Bevölkerung und bedeutet mit 6.491 Einwohnern eine Zunahme von 100 Einwohnern bis zum Jahr 2035. In der Nebenvariante wird eine annähernde Stagnation der Bevölkerungszahl vorausgerechnet. Die prognostizierte Vorausrechnung der rein natürlichen Bevölkerungsentwicklung bis 2035 zeigt auf, dass die Einwohnerzahl (ohne Zu- und Fortzüge) kontinuierlich sinken würde. Hier sei allerdings erwähnt, dass die Stadt Rosenfeld, entgegen der Prognose des Statistischen Landesamtes, bereits zum 31.12.2021 6474 Einwohner hat. Dies liegt deutlich über der Prognose. Trotzdem verdeutlicht dies nochmals die Erforderlichkeit von Zuwanderung für Rosenfeld.

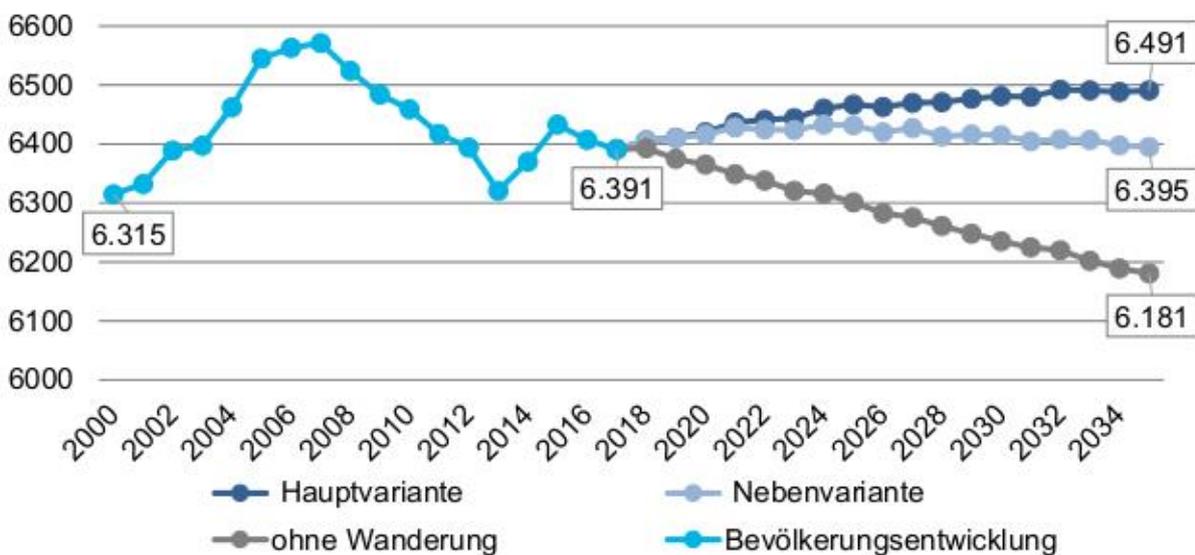


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung und -vorausrechnung in Rosenfeld bis 2035

Quelle: SEK Rosenfeld 2035/die STEG 2019, Grundlage: StaLa BW

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung und -vorausrechnung von Rosenfeld aufgeteilt in Personen in erwerbsfähigem Alter und Personen in nicht erwerbsfähigem Alter wird deutlich, dass sich diese Alterskohorten bis 2035 prozentual stark aneinander annähern werden. Das Verhältnis wird sich voraussichtlich von aktuell 60:40 auf annähernd 50:50 ändern.

Die Alterskohorte der Personen in erwerbsfähigem Alter setzt sich zusammen aus den 20-65-Jährigen. Die unter 20-Jährigen bilden mit den über 65-Jährigen (Senioren) die Altersgruppe der Personen in nicht-erwerbsfähigem Alter. Insbesondere der Anteil der Senioren an der Bevölkerung von Rosenfeld wird zunehmen. 2035 werden diese laut Vorausrechnung rund 30 % der Bevölkerung Rosenfelds ausmachen.

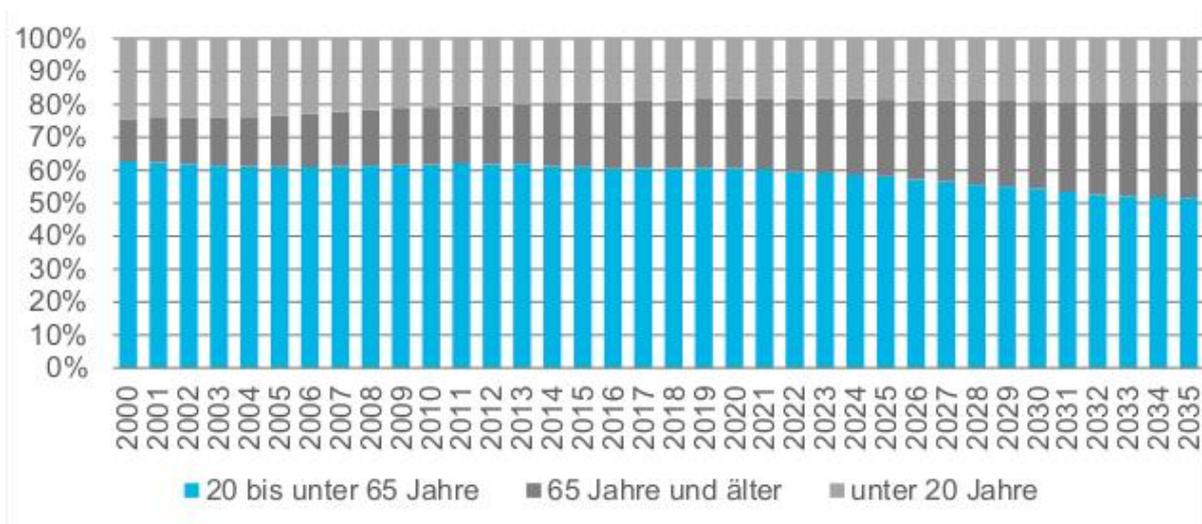


Abbildung 6: Entwicklung und Vorausrechnung der Personen in erwerbsfähigem und nicht-erwerbsfähigem Alter in Rosenfeld 2000 bis 2035

Quelle: SEK Rosenfeld 2035/die STEG 2019, Grundlage: StaLa BW

Es wird deutlich, dass der demografische Wandel in Rosenfeld eine bedeutende Rolle spielt, worauf die Planung in der Zukunft reagieren muss. Medizinische Angebote sowie die Nahversorgung müssen gut erreichbar sein. Die Angebote zur Betreuung der älteren Einwohner müssen ausgebaut werden. Ebenfalls müssen Betreuungsangebote für Kinder an die sich ändernden Lebens- und Arbeitsverhältnisse der Eltern angepasst werden. Bei der Finanzierung des Ausbaus dieser Infrastrukturen gilt es für die Verwaltung zu beachten, dass die Alterskohorte der Erwerbstätigen in Rosenfeld zukünftig schrumpfen wird. Entsprechend ist mit sinkenden Einnahmen durch die Einkommenssteuer zu rechnen, während die Anforderungen an die soziale Infrastruktur der Stadt wachsen.

### 5.1.2 Flächenpotenziale im Bereich Wohnen

Im Rahmen der Erstellung des Stadtentwicklungskonzepts (SEK) für die Stadt Rosenfeld wurden die Flächenressourcen in der Kernstadt und den Stadtteilen ermittelt. Zur Ermittlung der tatsächlich vorhandenen Flächenpotenziale wurde eine Flächenbilanzierung vorgenommen. Grundlage für den Bereich Wohnen sind hierfür Informationen des geltenden Flächennutzungsplans, Auszüge aus dem Leerstandskataster und Übersichten städtischer Bauplätze.

Bei der Erhebung wurden Baulücken, Innenentwicklungspotenziale (zusammenhängende, unbebaute oder untergenutzte Flächen bis 2.000 m<sup>2</sup>), Leerstände und Außenreserven (Flächen außerhalb der Ortslage, im FNP dargestellt, aber noch nicht überplant, erschlossen oder bebaut) unterschieden.

Im Anhang befindet sich eine kartographische Aufarbeitung der gesamten Flächenpotenziale im Gemeindegebiet, getrennt nach einzelnen Stadtteilen. Die Pläne sind dem Stadtentwicklungskonzept Rosenfeld 2035 entnommen. Die Erhebungen stammen größtenteils aus dem Jahr 2019 und können daher keinen Anspruch mehr auf Vollständigkeit erheben. Viele Baulücken wurden zwischenzeitlich geschlossen sowie leerstehende Gebäude bewohnt oder umgenutzt.

Für den Bereich Wohnen ergibt sich damit insgesamt eine vorhandene Gesamtfläche für Wohnbebauung von **24,24 ha**, die in den nachfolgenden Diagrammen nach Typen und Stadtteilen aufgegliedert sind.

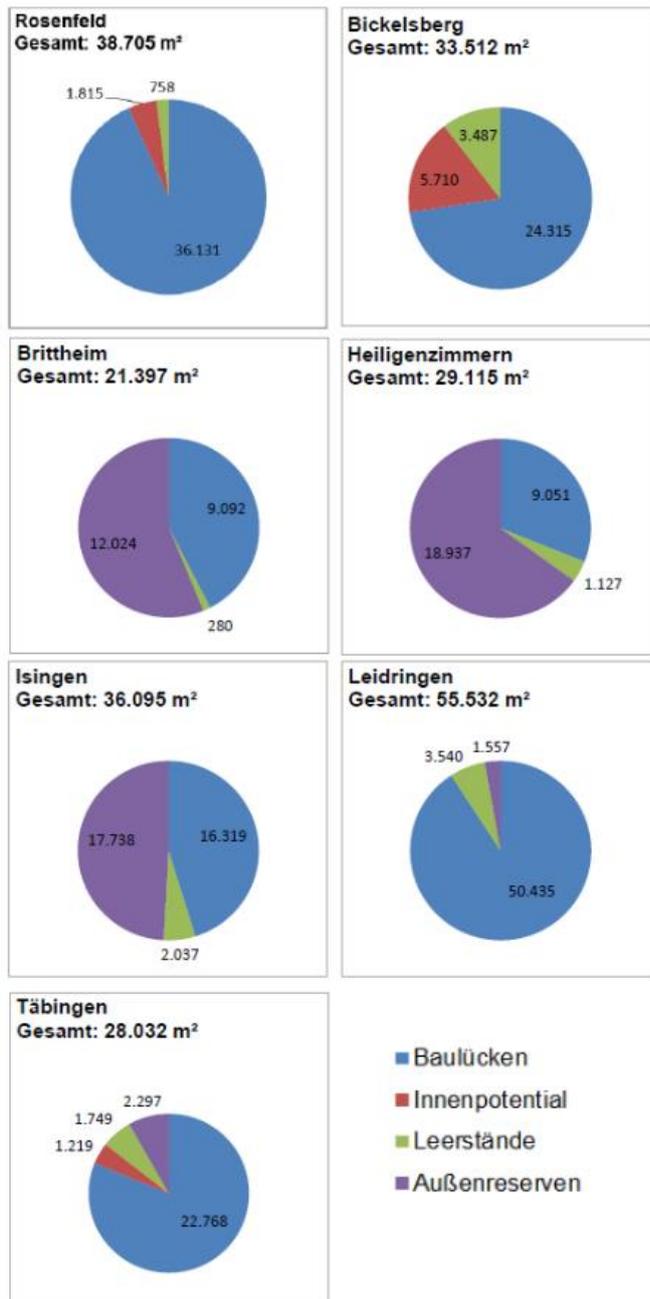


Abbildung 7: Grafische Übersicht der insgesamt vorliegenden Flächenpotenziale Wohnen, aufgliedert nach Typen und Stadtteilen (SEK Rosenfeld 2035/die STEG 2019)

Ein Großteil der vorhandenen Flächen ist in Privatbesitz. Entscheidend für die künftige Entwicklung ist daher die Frage wie und ob Eigentümer an einer der Aktivierung der Flächen mitwirken. Unter der Annahme, dass Baulücken, Leerstände und Innenpotenziale zu einem Anteil von 20 Prozent für eine Bebauung aktiviert werden können, beläuft sich das reduzierte Wohnbauflächenpotenzial auf **9,05 ha**. Außenreserven, also Flächen außerhalb der Ortslage, die im FNP dargestellt, aber noch nicht überplant, erschlossen oder bebaut sind, wurden dabei zu 100 Prozent angerechnet.

Die Tabelle in nachfolgender Abbildung zeigt eine Übersicht der noch vorhandenen Flächenpotenziale Wohnen im Stadtgebiet Rosenfeld.

<b>Übersicht Flächenpotentiale WOHNEN</b>												
Potentialart	Baulücken (BL) unbebaute Grundstücke (bis 2000m <sup>2</sup> )			Innenpotential (IP) zusammenhängende, unbebaute Flächen (> 2000m <sup>2</sup> )		Leerstände (L) gemäß Liegenschaftskataster und mündliche Auskunft, Stand Sept. 2018			Außenreserven (AR) Flächen außerhalb d. Ortslage, im FNP dargestellt, aber noch nicht überplant/ erschlossen/ bebaut		Flächen- potential Wohnen	
	Anzahl AZ	real 100 % (m <sup>2</sup> )	realisierbar 20 % (m <sup>2</sup> )	AZ	real 100 % (m <sup>2</sup> )	realisierbar 20 % (m <sup>2</sup> )	AZ	real 100 % (m <sup>2</sup> )	real & realisierbar 100 % (m <sup>2</sup> )	real 100 % (m <sup>2</sup> )	realisierbar BL JP L = 20 % AR = 100 % (m <sup>2</sup> )	
1: Rosenfeld	49	36.131	7.226	3	1.815	363	3	758	152	0	38.705	7.741
2: Bickelsberg	35	24.315	4.863	1	5.710	1.142	15	3.487	697	0	33.512	6.702
3: Brittheim	15	9.092	1.818	0	0	0	1	280	56	1	21.397	13.899
4: Heiligenzimmer	13	9.051	1.810	0	0	0	15	1.127	225	2	29.115	20.972
5: Isingen	28	16.319	3.264	0	0	0	22	2.037	407	1	36.095	21.409
6: Leidringen	71	50.435	10.087	0	0	0	40	3.540	708	1	55.532	12.352
7: Tabingen	49	22.768	4.554	1	1.219	244	14	1.749	350	2	28.032	7.444
Flächenpotential Wohnen gesamt (100%)		<b>168.111</b>			<b>8.744</b>			<b>12.979</b>			<b>242.388</b>	
aktivierbares Flächenpotential Wohnen gesamt (20%/100%)			<b>33.622</b>			<b>1.749</b>			<b>2.596</b>			<b>90.520</b>
Σ Gesamtes aktivierbares Flächenpotential Wohnen (in ha)						<b>9.05</b>					<b>24.24</b>	<b>9.05</b>

Abbildung 8: Tabellarische Übersicht der Flächenpotenziale Wohnen, aufgliedert nach Typen und Stadtteilen (SEK Rosenfeld 2035/die STEG 2019)

### 5.1.3 Flächenbedarf Wohnen

Der Flächenbedarf für die Ausweisung von Wohnbauflächen wurde auf Grundlage der PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG DER BAUFLÄCHENBEDARFSNACHWEISE, MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (2017) erstellt.

#### Vorgehensweise zur Flächenbedarfsermittlung

Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde von 2021 bis 2035 ermittelt. Der Flächenbedarf für die Schaffung neuer Wohnbauflächen ergibt sich aus den unten aufgeführten Faktoren.

1. Innerer Bedarf, d.h. die zusätzlich benötigte Wohnbaufläche, durch die stets voranschreitende Verringerung der Anzahl der Personen, die in einem Haushalt leben. Zusätzlich muss Ersatz für Wohnungen geschaffen werden, die bei der Sanierung wegfallen bzw. zu Geschäftsräumen umgenutzt werden
2. Erwartetes Bevölkerungswachstum
3. Der anzusetzenden Belegungsdichte, d.h. wie viele Einwohner besiedeln durchschnittlich einen Hektar Baufläche
4. Der noch vorhandenen Flächenpotenziale, d.h. nicht bebaute Bauflächen (vgl. Kapitel 5.1.2)

#### Innerer Bedarf

Das Plausibilitätskriterium „Bedarf aus Eigenentwicklung“ geht von einem Belegungsdichtenrückgang von jährlich 0,3 % aus. Dabei wird ein Planungszeitraum von 15 Jahren angenommen.

#### Bevölkerungswachstum

Abweichend von der Bedarfsermittlung des Stadtentwicklungskonzepts Rosenfeld, wurde für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans das Jahr 2021 verwendet, jedoch wie das SEK das Zieljahr 2035.

Stand 31.12.2021 (Meldebuch) hat die Gesamtstadt Rosenfeld 6.474 Einwohner. Die Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg geht in der Hauptvariante des Entwicklungskorridors von einem Bevölkerungszuwachs auf 17 Einwohner im Jahr 2035 aus.

#### Bruttowohndichte

Der Regionalplan Neckar-Alb stuft die Stadt Rosenfeld als Kleinzentrum im ländlichen Raum im engeren Sinne ein. Bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist daher ein Dichtewert von 55 Einwohnern pro Hektar Bruttowohnbauland anzuwenden.

#### Vorhandene Flächenpotenziale

Die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale im Stadtgebiet erfolgte im Rahmen des SEK Rosenfeld 2035 und ist in Kapitel 5.1.2 dargestellt. Für den Bereich Wohnen ergibt sich damit insgesamt eine vorhandene Gesamtfläche für Wohnbebauung von **24,24 ha**. Ein

Großteil der vorhandenen Flächen ist in Privatbesitz. Unter der Annahme, dass Baulücken, Leerstände und Innenpotenziale zu einem Anteil von 20 Prozent für eine Bebauung aktiviert werden können, beläuft sich das reduzierte Wohnbauflächenpotenzial auf **9,05 ha**. Außenreserven, also Flächen außerhalb der Ortslage, die im FNP dargestellt, aber noch nicht überplant, erschlossen oder bebaut sind, wurden dabei zu 100 Prozent angerechnet.

### Ermittlung des Flächenbedarfs

Die Ermittlung des Flächenbedarfs nach den oben genannten Angaben zeigt nachfolgende Tabelle zusammenfassend.

Tabelle 1: Ermittlung des Flächenbedarfs

Bevölkerungszahl im Jahr 2021	6474 EW
Prognostizierte Bevölkerungszahl im Jahr 2035 (StaLa)	6491 EW
Zuwachs Bevölkerungsentwicklung bis 2035 (StaLa)	17 EW
Zuwachs Bevölkerung aus innerem Bedarf bis zum Jahr 2035 (0,3% p.a.)	291,3 EW
Gesamtzuwachs bis 2035	308,3 EW
Wohnbauflächenbedarf (55 EW/ha)	<b>5,6 ha</b>
Vorhandene aktivierbare Wohnbauflächenpotenziale	<b>9,05 ha</b>
<b>Bedarf an Neuausweisungen von Wohnbauflächen</b>	<b>- 3,44 ha</b>

Das vorhandene Wohnbauflächenpotenzial von **9,05 ha** deckt den Bedarf für den prognostizierten Wohnbauflächenbedarf von **5,6 ha**. Voraussetzung ist jedoch eine erfolgreiche Aktivierung der vorhandenen Flächenressourcen. Besonderes Augenmerk bei der zukünftigen Wohnbauentwicklung soll deshalb auf die Aktivierung von Baulücken und Maßnahmen der Innenentwicklung gelegt werden.

Die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnraum dennoch zwingend erforderlich. Vor allem in der Kernstadt Rosenfeld stehen derzeit kaum noch Bauplätze zur Verfügung. Insbesondere soll die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern befriedigt werden. Dies ist im Bereich Wohnen das wichtigste Entwicklungsziel. Um vor allem jungen Familien aus Rosenfeld und seinen Stadtteilen einen Bauplatz zur Verfügung stellen zu können und diesen eine Perspektive in ihrer Heimatstadt zu eröffnen, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen für die Zukunftsfähigkeit der Stadt Rosenfeld zwingend erforderlich.

*Im Rahmen dieser Fortschreibung erfolgt die Ausweisung von Wohnbauflächen deshalb ausschließlich als Flächentausch (neutrale Bauflächenkompensation).*

*Bauflächen im FNP, die aufgrund ihrer Lage für eine Entwicklung nicht zur Verfügung stehen, werden zurückgenommen und in günstigerer Lage wieder ausgewiesen.*

*Es werden in Summe keine neuen Wohnbauflächen generiert (vgl. Gesamtflächenbilanz in Kapitel 6.4).*

## 5.2 Gewerbliche Entwicklung

### 5.2.1 Wirtschaftsstruktur

Im Jahr 2020 waren im Gemeindegebiet von Rosenfeld 2.870 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort gemeldet. Diese Beschäftigten geben die Anzahl der Erwerbstätigen in der Gemeinde wieder, unbeachtet wo sich der Arbeitsort befindet. Der prozentuale Anteil der Erwerbstätigen in der Bevölkerung von Rosenfeld lag im Jahr 2020 bei 44,33%.

Den 2020 Berufseinpendlern stehen 1892 Berufsauspendler entgegen.

Die 2999 Personen, die als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort gemeldet sind, entsprechen der momentanen Anzahl an Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet.

	1990	2000	2011	2020
Sozialversicherungspfl. Besch. am Arbeitsort	1693	1816	1992	2999
Sozialversicherungspfl. Besch. am Wohnort	-	2340	2457	2870
Berufseinpendler	-	874	1150	2020
Berufsauspendler	-	1398	1618	1892

Quelle: Bundesanstalt für Arbeit – Stand 2021 / Statistisches Landesamt

Die Arbeitsplatzentwicklung in Rosenfeld verlief von 1990 bis zum Jahr 2020 steigend. Es kamen über diesen Zeitraum 1316 Beschäftigte hinzu, was einer Steigerung von 43,88 % entspricht. Waren im Jahr 2005 noch 252 Personen arbeitslos, sind dies im Jahr 2021 nur noch 79 Personen.

Die Stadt Rosenfeld liegt mit ihrer Steuerkraftsumme je Einwohner an der Spitze des Zollernalbkreises.

Die Verteilung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer auf die verschiedenen Wirtschaftsbereiche stellt sich wie folgt dar:

	1999	2000	2008	2020
Produzierendes Gewerbe	1291	1305	1426	1988
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	173	206	213	484
Sonstige Dienstleistung	256	272	315	258
<b>Insgesamt</b>	<b>1750</b>	<b>1816</b>	<b>1977</b>	<b>2999</b>

Quelle: Bundesanstalt für Arbeit – Stand Mai 2020 / Statistisches Landesamt

## 5.2.2 Dienstleistungen und Einzelhandel

Die Erhebung des Angebots an Dienstleister und Einzelhandelsbetriebe im Planungsgebiet ergibt nur noch direkt in Rosenfeld eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung. Das Angebot des Kleinzentrum deckt alle wesentlichen Bedürfnisse ab. Anders ist die Situation in den Ortsteilen: Kleinere Lebensmittelläden, mit teilweise jetzt schon schwierigen wirtschaftlichen Bedingungen, finden sich nur noch in Heiligenzimmern, Isingen und Leidringen. Diese Läden sind zum Teil in Bäckereien integriert. In Täbingen befindet sich eine Metzgerei. Ein Getränkehandel existiert jeweils in Täbingen und Bickelsberg. Außerdem haben einige Direktvermarkter Versorgungsautomaten in Brittheim, Isingen und Täbingen aufgestellt.

Eine Poststelle gibt es nur noch in Form einer Agentur, die sich direkt in Rosenfeld im Getränkehandel Lehner Brauhaus befindet. Die ärztliche Versorgung beschränkt sich ebenfalls auf Rosenfeld.

In Rosenfeld gibt es Zweigstellen der Volksbank Hohenzollern-Balingen und der Sparkasse Zollernalb. In Bickelsberg und Leidringen gibt es Zweigstellen der Raiffeisenbank Geislingen-Rosenfeld.

Ansonsten sind in Rosenfeld verschiedene Dienstleister, wie Steuerberater, Architekten, Versicherungsagenturen sowie verschiedene Handwerksbetriebe ansässig.

## 5.2.3 Flächenpotenziale im Bereich Gewerbe

Im Rahmen der Erstellung des Stadtentwicklungskonzepts (SEK) für die Stadt Rosenfeld wurden auch die Flächenressourcen für den Bereich Gewerbe in der Kernstadt und den Stadtteilen ermittelt. Zur Ermittlung der tatsächlich vorhandenen Flächenpotenziale wurde eine Flächenbilanzierung vorgenommen. Grundlagen hierfür sind, neben einer Studie zur regionalen Gewerbeflächenentwicklung des Regionalverbands Neckar-Alb, Informationen des geltenden Flächennutzungsplans, Auszüge aus dem Leerstandskataster und Übersichten städtischer Bauplätze.

Bei der Erhebung wurden Baulücken, Innenentwicklungspotenziale (zusammenhängende, unbebaute oder untergenutzte Flächen bis 2.000 m<sup>2</sup>), Leerstände und Außenreserven (Flächen außerhalb der Ortslage, im FNP dargestellt, aber noch nicht überplant, erschlossen oder bebaut) unterschieden.

Im Anhang befindet sich eine kartographische Aufarbeitung der gesamten Flächenpotenziale im Gemeindegebiet, getrennt nach einzelnen Stadtteilen. Die Pläne sind dem Stadtentwicklungskonzept Rosenfeld 2035 entnommen. Die Erhebungen stammen größtenteils aus dem Jahr 2019 und können daher keinen Anspruch mehr auf Vollständigkeit erheben. Viele Baulücken wurden zwischenzeitlich geschlossen sowie leerstehende Gebäude bewohnt oder umgenutzt.

Die vorhandenen Gewerbeflächen der Stadt sind weitgehend ausgeschöpft bzw. überplant. Lediglich in den Stadtteilen Leidringen und Täbingen liegen aktivierbare Potenzialflächen vor.

Die Tabelle in nachfolgender Abbildung zeigt eine Übersicht der noch vorhandenen Flächenpotenziale im Bereich Gewerbe im Stadtgebiet Rosenfeld.

<b>Übersicht Flächenpotentiale für GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN</b>					
Potentialart	Baulücken (BL) unbebaute Grundstücke (bis 2000m <sup>2</sup> )		Außenreserven (AR) Flächen außerhalb d. Ortslage, im FNP darge- stellt, aber noch nicht überplant/ erschlossen/ bebaut		Flächenpotential Ge- werbe pro Stadtteil
	Name des Teilortes	Anzahl	real 100% (m <sup>2</sup> )	Anzahl	
6: Leidringen	1	1.172,42	1	3.544	4.717
7: Täbingen	0		1	17.929	17.929
Flächenpotential Gewerbe gesamt (BL,IP,L,AR)		<b>1.172</b>		<b>21.473</b>	<b>22.646</b>
Σ Gesamtes Flä- chenpotential Ge- werbe (in ha)		<b>2,26</b>			

Abbildung 9: Tabellarische Übersicht der Flächenpotenziale Gewerbe, aufgliedert nach Stadtteilen (SEK Rosenfeld 2035/die STEG 2019)

## 5.2.4 Flächenbedarf Gewerbe

Die vorhandenen Gewerbeflächen der Stadt sind vollständig ausgeschöpft bzw. überplant. Wie in Kapitel 5.2.3 aufgeführt liegen lediglich in den Stadtteilen Leidringen und Täbingen aktivierbare Potenzialflächen vor.

Bei den Potenzialflächen in Leidringen handelt es sich zum einen um einen noch nicht bebauten Bereich des Bebauungsplans „Hofstetten II“ im Süden der Ortslage mit einer Größe von ca. 0,35 ha und zum anderen um eine Baulücke im Mischgebiet des Bebauungsplans „Brühl“ mit ca. 0,12 ha. Bei beiden Flächen handelt es sich um Reserveflächen, um den bereits ortsansässigen Gewerbebetrieben eine zukünftige Erweiterungsmöglichkeit bieten zu können.

Bei der Potenzialfläche in Täbingen handelt es sich um eine im Flächennutzungsplan dargestellte geplante gewerbliche Baufläche mit einer Größe von ca. 1,8 ha. Um diese zu mobilisieren, ist im Rahmen der FNP-Fortschreibung eine Änderung der Nutzungsart in eine gemischte Baufläche geplant. In diesem Bereich wird eine gebietsverträgliche gemischte Nutzung angestrebt, die dem Immissionsschutz der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung tragen soll (vgl. FNP-Änderung Nr. 7.4 gemischte Baufläche „Werren“).

Weitere Flächenressourcen sind nicht vorhanden. Die Gewerbeflächen in der Kernstadt Rosenfeld sind vollständig erschöpft bzw. überplant. Sowohl für die Erweiterung bestehender Betriebe als auch für die Ansiedlung von weiteren Gewerbetreibenden. Alle Flächen, insbesondere im Gewerbegebiet „Dornbrunnen“ sind bereits verkauft und bebaut. Aufgrund der hohen Nachfrage und um eine künftige Entwicklung zu ermöglichen, ist es zwingend erforderlich zusätzliche Gewerbeflächen im Rahmen der FNP-Fortschreibung auszuweisen.

## 5.2.5 Flächenbedarf gemischte Bauflächen

Da die zukünftige Siedlungsentwicklung des Gemeindegebietes überwiegend ihren Schwerpunkt in Rosenfeld haben soll, kommt den Mischbauflächen im neuen FNP keine besondere Bedeutung zu. Gemischte Bauflächen haben vor allem in den kleineren dörflichen Siedlungseinheiten eine besonders wichtige Funktion. Die Vermischung und gegenseitige Ergänzung von Wohnen, land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben kann vor allem in ländlichen Bereichen ein wesentlicher Existenzfaktor sein.

## 5.3 Technische Infrastruktur

### 5.3.1 Verkehrswesen

#### BESTAND / AUSGANGSLAGE

##### **Schiienenverkehr**

Die Stadt Rosenfeld besitzt keinen Anschluss an das Schienennetz. Die nächsten Anschlussstellen liegen in Balingen und Oberndorf. Beide Bahnhöfe sind mit dem ÖPNV zu erreichen. Gute Busverbindungen (30-60 Minuten-Takt) bestehen aber in Richtung Balingen. Von dort aus besteht Anschluss an die Nahverkehrsverbindung der Hohenzollerischen Landesbahn (SWEAG GmbH) in Richtung Tübingen oder Aulendorf und des Weiteren an die InterRegio-Express Anbindung in Richtung Stuttgart und Aulendorf.

Von Oberndorf aus besteht Anschluss an die Regionalbahn-Verbindung Stuttgart – Rottweil – Singen.

##### **Überregionale Verkehrsanbindung**

Durch die Lage zwischen der BAB A 81 westlich des Gemeindegebietes und der B 27 östlich des Gemeindegebietes, haben die alle Ortschaften von Rosenfeld eine verkehrsgünstige Anbindung an die wesentlichen Verkehrsadern in Nord-Süd Richtung.

##### **Bundesautobahn A 81**

Die wichtigste überregionale Verbindung stellt die Autobahn A 81 (Stuttgart – Westlicher Bodensee) westlich des Gemeindegebietes dar. Abhängig davon ob der Autobahn Richtung Süden oder Norden gefolgt wird bieten sich mehrere Anschlussstellen an.

Zum einen die Anschlussstelle 33 in Oberndorf a.N. Als Zubringer fungiert dabei die L 415. Die Anschlussstelle 32 kann in Sulz am Neckar über die L 409 erreicht werden. Weiter südwestlich befindet sich noch die Auffahrt Rottweil Nord.

## **Bundesstraße B27**

Eine weitere wichtige Verkehrsverbindung für Rosenfeld ist die Bundesstraße B 27 östlich des Gemeindegebietes. Die nächstgelegene Anschlussstelle in Fahrtrichtung Tübingen / Stuttgart besteht in Balingen, wofür die L 415 über Geislingen als Zubringer genutzt wird. Um in Richtung Rottweil oder Süden zu gelangen werden die L 435 oder K 7132 bis zum Anschluss an die B27 in Dotternhausen oder Schömberg genutzt.

## **Landesstraßen**

Die Landesstraßen stellen im Gemeindegebiet wichtige Verbindungen zu den überregionalen Verkehrsadern A 81 und B 27 dar. Gleichzeitig sind sie aber auch durch die große Bedeutung des Individualverkehrs für die Verbindungen zwischen den Ortschaften sehr wichtig.

Landesstraßen im Gemeindegebiet sind:

- L 435 Rosenfeld - Schömberg
- L 415 Balingen - Oberndorf
- L 390 Leidringen - Haigerloch
- L 409 Rosenfeld - Vöhringen (Sulz)

## **Kreisstraßen**

Die zahlreichen Kreisstraßen, die überwiegend dem zwischenörtlichen Verkehr dienen, sind im Flächennutzungsplan eingetragen.

Zusätzlich zu den Landes- und Kreisstraßen gibt es im Gemeindegebiet von Rosenfeld eine Vielzahl kleinerer Gemeindeverbindungsstraßen die von der ortskundigen Bevölkerung stark genutzt werden.

Beispiel dafür sind die zwei Verbindungswege von Leidringen nach Bickelsberg oder Brittheim und der Verbindung Bickelsberg / Häselhöfe – Vöhringen.

## **PLANUNG**

Am 24.07.2017 wurde im Kreistag die Fortschreibung des Kreisstraßenerhaltungs- und ausbauprogramms für den Zollernalbkreis beschlossen.

Darin sind drei Maßnahmen im Gemeindegebiet der Stadt Rosenfeld enthalten, die ab dem Jahr 2022 umgesetzt werden sollen:

- Fahrbahndeckenerneuerung der K 7122 zwischen Binsdorf und Heiligenzimmern
- Fahrbahndeckenerneuerung der K 7128 von der L 415 bis Isingen und die Ortsdurchfahrt Isingen
- Fahrbahndeckenerneuerung der K 7128 von Isingen bis zur K 7129

### 5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Seit etwa Mitte des Jahres 2021 wurde vom Zollernalbkreis ein neues ÖPNV-Konzept eingeführt, um das Verkehrsangebot auszubauen und zu verbessern. Die Buslinien wurden in fünf Linienbündel aufgeteilt, wovon drei Bündel die Stadt Rosenfeld flächig erschließen:

- Linie 329: Rosenfeld - Heiligenzimmern - Haigerloch
- Linie 330 (Sonnenbus): Balingen - Rosenfeld - Oberndorf
- Linie 338: Rosenfeld - Leidringen - Täbingen - Schömberg

Diese Buslinien verbinden Rosenfeld und die Stadtteile mit den nächstgelegenen Mittel-, Unter- und Kleinzentren und bringen Anbindung an das Schienennetz in Balingen und Oberndorf.

Mit dem Ausbau der Linien soll neben dem Schülertransport auch verstärkt der Berufs- und Freizeitverkehr angesprochen werden, um attraktive und umweltfreundliche öffentliche Verkehrsmittel für die gesamte Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

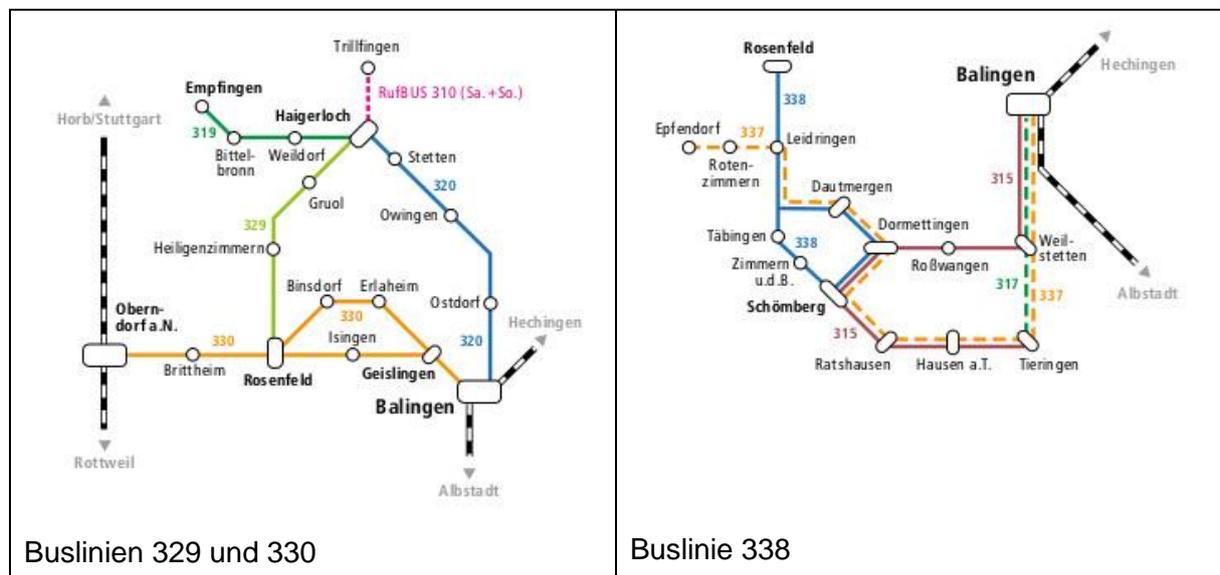


Abbildung 10: Die Buslinien mit Anbindung der Stadt Rosenfeld

Die am besten ausgebaute Busverbindung für Rosenfeld ist die Buslinie 330 (Sonnenbus) in Richtung Balingen. Diese Strecke hat an Wochentagen einen halbstündigen Fahrtakt zwischen Rosenfeld – Geislingen – Balingen. Im Stundentakt fährt diese Linie über Isingen bzw. Binsdorf und Erlaheim. Die Buslinie schafft außerdem Anbindungen an die Schienen- und Busnetze in Oberndorf in Richtung Stuttgart oder Singen sowie an die Schienen- und Busnetze in Balingen in Richtung Aulendorf/Ulm und den Oberzentren Reutlingen und Tübingen bzw. Stuttgart.

### 5.3.3 Ver- und Entsorgung

#### **Wasser**

Die Stadt Rosenfeld ist Teil des Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe Kleiner Heuberg und bezieht über diesen das erforderliche Trinkwasser. Das Verteilnetz und die Ortswasserversorgung liegen in der Zuständigkeit der Stadt.

Eigene Versorgungsanlagen (Quellen oder Brunnen) werden im Gemeindegebiet nicht mehr betrieben.

Die Wasserversorgungsanlagen und Sammelleitungen sind im FNP eingetragen.

#### **Energieversorgung**

Die Stromversorgung der Stadt Rosenfeld ist durch den Anschluss an das Verbundnetz der Netze BW gesichert.

Die über den Geltungsbereich des FNP führenden 20 kV und 110 kV Leitungsanlagen sowie die Umspannwerke und Umspannstationen sind im Plan soweit dies der Maßstab erlaubt als Hauptversorgungsleitungen (mit Angabe der Spannungsebene) und als Versorgungsflächen dargestellt. Auf die notwendigen Schutzstreifen wird hingewiesen.

In den Jahren 2020/21 begann die Netze BW mit dem Aufbau einer Erdgasversorgung in Rosenfeld. Die Bauarbeiten sind abgeschlossen.

#### **Abwasserbeseitigung**

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung betreibt die Stadt Rosenfeld insgesamt drei eigene Kläranlagen in Rosenfeld (Schmelzlesmühle), Heiligenzimmern und Bickelsberg. Täbingen und Teile von Leidringen sind an die Anlagen des Zweckverbandes Abwasserreinigung Unteres Schlichemtal angeschlossen. Die Stadt Rosenfeld hat festgelegt, dass die Kläranlagen Rosenfeld und Bickelsberg künftig das Schmutzwasser dieser Anlagen zur Kläranlage des Zweckverbandes Abwasserreinigung Balingen ableitet werden. Die zur Umsetzung notwendigen Maßnahmen sind voraussichtlich bis 2028/2029 abgeschlossen.

Die Regenwasserbehandlung wird allerdings weiterhin in Rosenfeld erfolgen.

Aufgrund der geographisch ungünstigen Lage soll die Kläranlage in Heiligenzimmern weiter betrieben werden.

#### **Abfallbeseitigung**

##### Hausmüll / Restmüll

Die Haus- und Restmüllentsorgung liegt im Planungsgebiet von Rosenfeld in der Zuständigkeit des Landkreises.

Zusätzlich wird für die Wertstoffe ein Wertstoffzentrum in Rosenfeld betrieben.

##### Grüngutlagerplätze für Heckenschnitt aus privaten Haushalten

Für die Entsorgung des Grünguts betreibt die Gemeinde eigene Annahmeplätze für Bürger und Bürgerinnen in

- Rosenfeld: Erddeponie Lerchenbühl
- Heiligenzimmern: ehem. Erddeponie Gewann „Hintertann“
- Täbingen: nördlich des Ortes im Gewann „Tal“

Des Weiteren kann Grüngut im Wertstoffzentrum Rosenfeld angeliefert werden.

#### Erdaushub- und Bauschutt

Für die beiden Erddeponien Bogen (zwischen Leidringen und Täbingen) und Lerchenbühl (nördlich von Isingen im Wald) sind die Auffüllvolumen erreicht. Die Bauschuttanlieferung ist für beide Deponien eingestellt. Die Stilllegungsverfahren laufen derzeit.

## 5.4 Land- und Forstwirtschaft

Die Landwirtschaft hat in großen Teilen des Plangebiet noch eine verhältnismäßig bedeutende Rolle. Sie ist ein wichtiger Faktor für die Nutzung und Pflege der Kulturlandschaft.

Die beiden Flurneuordnungsverfahren für die Stadtteile Leidringen und Bickelsberg/Brittheim wurden kürzlich abgeschlossen.

Boden und Klima bieten im Plangebiet hauptsächlich auf den ebenen Ausläufern des Kleinen Heuberg geeignete Bedingungen für eine ackerbauliche Nutzung. Das an die Hochfläche Richtung Alb angrenzende bewegte Hügelland, die flachen Hänge des Keuperstufenrandes und die Hänge der Bachtäler auf der Hochfläche eignen sich vorrangig für die Grünland und Streuobstnutzung. Die steileren Bereiche des Keuper-Hügellandes können nur noch forstwirtschaftlich genutzt werden.

### Anzahl und Größe der landwirtschaftlichen Betriebe

	1979	1991	1999	2010	2020
Anzahl der Landwirtschaftlichen Betriebe	287	182	91	56	54
darunter der Rechtsform „Einzelunternehmen“	-	-	87	56	51
davon im Haupterwerb	60	33	14	17	10
davon im Nebenerwerb	227	147	73	39	41

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Zugriff: 16.12.2021)

Entsprechend der landesweiten Entwicklung hat auch im Planungsgebiet, bei fast konstanter landwirtschaftlich genutzter Fläche, die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb der letzten Jahre stark abgenommen. Dabei zeigt sich aber deutlich, dass schon immer der größte Teil der Betriebe im Planungsgebiet nur im Nebenerwerb bewirtschaftet wurde und deshalb häufig sehr kleine Betriebsgrößen vorherrschen. Die bewirtschaftete Fläche lag im Jahr 2020 bei 31,5 % der Nebenerwerbsbetriebe unter 10 ha. Gleichzeitig ist erkennbar, dass seit 1979

die Anzahl der großen Betriebe mit über 50 ha Fläche zugenommen hat. Die durchschnittliche Betriebsgröße hat sich von 28,3 ha im Jahr 1999 auf 47,6 ha im Jahr 2020 erhöht.

Im Jahr 2007 bewirtschaften 17 Betriebe im Planungsgebiet mit über 50 ha Fläche (das entspricht 22,4 % aller Betriebe) insgesamt 76% der landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF) (2007 ha von 2642). Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen hierzu keine aktuelleren Daten vor.

<b>Landwirtschaftliche Betriebe</b>	<b>1979</b>	<b>1991</b>	<b>1999</b>	<b>2010</b>	<b>2016</b>	<b>2020</b>
Anzahl insgesamt	288	182	91	56	57	54
mit unter 2 ha LF	5	3	4	1	-	2
5 bis 10 ha LF	212	118	35	13	20	17
	(2-10 ha LF)	(2-10 ha LF)				
10 bis unter 20 ha LF	47	30	24	16	9	8
20 bis unter 50 ha LF	22	18	11	10	11	11
50 und mehr ha LF	2	13	17	16	17	16

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Zugriff: 16.12.2021)

## Nutzungsform

Im Planungsgebiet von Rosenfeld zeichnet sich die letzten 40 Jahre eine Intensivierung auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen ab: Der Anteil der Ackerflächen ist seit 1979 um ca. 21 % angestiegen, der Anteil an Dauergrünland nahm hingegen bis 2020 um ca. 20 % ab.

Landwirtsch. Fläche in ha	1979	1991	1999	2010	2016	2020
insgesamt	2590	2631	2574	2529	2706	2572
darunter						
Ackerland	1118	1266	1340	1438	1486	1410
Dauergrünland	1452	1356	1232	1090	1220	1160
Obstanlagen / Baumschulen	11	2	-	-	-	-

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Zugriff: 16.12.2021)

## 5.5 Einrichtungen des Gemeinbedarfs, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen und Fremdenverkehr

Neben dem Angebot der Gemeinschaftsschule, einschließlich Grundschule und dem Progymnasium in der Kernstadt Rosenfeld gibt es noch in den Stadtteilen Heiligenzimmern und Leidringen jeweils eine weitere Grundschule. Kindertageseinrichtungen und eine Kirche, Turn- und Sporthallen mit Ausnahme von Bickelsberg und Brittheim und Sportstätten (Sportplätze) mit Ausnahme von Bickelsberg sind in allen Stadtteilen vorhanden. In Bickelsberg befindet sich das Sport- und Freizeitareal „Affolter“ derzeit im Bau.

Für das Gemeindegebiet steht in Rosenfeld ein beheiztes Freibad zur Verfügung.

Die freiwillige Feuerwehr Rosenfeld unterhält in allen Stadtteilen, außer in Isingen, Einsatzabteilungen. Die Einsätze in Isingen werden durch die Abteilung Rosenfeld abgedeckt. Friedhöfe existieren in allen Stadtteilen.

Weitere detaillierte Angaben können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden. Im Flächennutzungsplan sind diese entsprechend ihrer Ausstattung entweder als Fläche für den Gemeinbedarf oder als Grünfläche dargestellt.

### Rosenfeld

Schulen	Grundschule Iselin-Schule, Gemeinschaftsschule Kleiner Heuberg, Progymnasium Rosenfeld
Kindertageseinrichtungen (KITA)	Eilers-KITA Rosenfeld, KITA Regenbogen Rosenfeld
Sporthallen / Mehrzweckhallen	Sporthalle Hag und Festhalle

Sportplätze	Sportgelände Bochinger, Hartplatz, Tennisplätze mit Padelcourt
Spielplätze	Bolzplatz Leidringer Straße/Spielplatz Innenstadt beim Schulgelände, Generationenpark „Pfungsthalde“, Spielplatz Beethovenstraße, Spielplatz Brahmsweg, Spielplatz Eschenweg, Spielplatz Hermann-Hesse-Straße, Spielplatz Rosenweg, Spielplatz bei der Sportanlage
Schwimmbäder	Sofienbad (beheiztes Freibad)
Museen/ Sehenswürdigkeiten	Heinrich Blickle Ofenplattenmuseum, Historische Altstadt mit Stadtmauer, Kunstpark Nadj & Rabsch in der Pfungsthalde, Lehner Brauhaus, Neun-Uhr-Glöckle am alten Rathaus, Römische Gutanlage: Römerbad, Rosen- und Skulpturengarten
Stadtbücherei	1
Kirchen	Kirche St. Maria, Stadtkirche Rosenfeld

### Bickelsberg

Kindertageseinrichtungen	KITA Sterntaler
Spielplätze	Spielplatz „Auf dem Talrain“, Spielplatz „Engelgasse“
Sportplätze	Beachvolleyballfeld, Sport- und Freizeitgelände „Affolter“ (im Bau), das Beachvolleyballfeld wird in Zukunft ebenfalls auf das Sport- und Freizeitgelände Affolter verlagert
Museen/ Sehenswürdigkeiten	Aussichtsturm zwischen Bickelsberg und Brittheim, Moste, Steinköpfe
Kirchen	Georgskirche
sonstiges	Bürgerhaus

### Brittheim

Kindertageseinrichtungen	KITA Wirbelwind
Spielplätze	Spielplatz am Wasserturm, Spielplatz Hohenbergstraße
Sportplätze	Fußball-Rasenplatz
Museen/ Sehenswürdigkeiten	Sternwarte Zollern-Alb Rosenfeld-Brittheim, Aussichtsturm zwischen Bickelsberg und Brittheim
Kirchen	Allerheiligenkirche
sonstiges	Bürgerhaus

**Heiligenzimmern**

Schulen	Grundschule Heiligenzimmern - Isingen
Kindertageseinrichtungen	Katholischer Kindergarten St. Patricius
Sporthallen / Mehrzweckhallen	Turn- und Festhalle, Sportgelände Rotebühl
Sportplätze	Fußball-Rasenplatz beim Sportgelände Rotebühl, Bogenschießplatz
Spielplätze	Generationenpark „Peter Pan“, Spielplatz „Hofwiesen“, Spielplatz Sportanlage, Spielplatz bei der Grundschule
Museen/ Sehenswürdigkeiten	Wendelinuskapelle, Fisch-Lehrpfad
Kirchen	Kirche St. Patricius
sonstiges	Fischteich/Fischerei

**Isingen**

Kindertageseinrichtungen	Natur-KITA Sonnenwinkel
Sporthallen Mehrzweckhallen	Turn- und Festhalle (Eschwaldhalle)
Sportplätze	Zwei Fußball-Rasenplätze
Spielplätze	Spielplatz „Isinger Hof“, Spielplatz Sportanlage
Museen/ Sehenswürdigkeiten	Martinskirche
Kirchen	Martinskirche

**Leidringen**

Schulen	Grundschule Leidringen
Kindertageseinrichtungen	Evangelischer Johann-Georg-Blocher Kindergarten
Sporthallen	Turn- und Festhalle (Kleiner Heuberg-Halle)
Sportplätze	Fußball-Rasenplatz, Skateanlage
Spielplätze	Spielplatz „Beim Vogtshof“
Museen/ Sehenswürdigkeiten	Heimatmuseum
Kirchen	Peterskirche
sonstiges	Espelsee (Fischerei)

**Täbingen**

Kindertageseinrichtungen	KITA Purzelzwerge
Sporthallen	Turn- und Festhalle
Sportplätze	Fußball-Rasenplatz
Spielplätze	Spielplatz Allmendstraße, Spielplatz „Bei der Eichwaldhütte“, Spielplatz „Hörnle“
Museen/ Sehenswürdigkeiten	Heimatstube, Mosterei, Kuferei
Kirchen	Karsthanskirche
sonstiges	Fischteich/Fischerei

Das öffentliche Angebot im Freizeit-, Bildungs- und Sportbereich wird durch eine sehr starke Vereinsstruktur ergänzt. Über 55 unterschiedliche Vereine prägen die Freizeit der Bürger in der Gemeinde.

## 5.6 Schutzgebiete, Schutzobjekte und Nutzungseinschränkungen

Alle nachfolgend aufgeführten Schutzgebiete oder -objekte sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

### 5.6.1 Naturschutzrechtliche Ausweisungen

Tabelle 2: Naturschutzrechtliche Ausweisungen im Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Ausweisungen inkl. Räumlicher Zuordnung
Biotop nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 361 Offenlandbiotop</li> <li>- 65 Waldbiotop</li> </ul>
Naturschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Häselteiche (Größe ca. 28,86 ha)</li> <li>- Immerland (Größe ca. 1,9 ha)</li> </ul>
Naturpark	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets und der Umgebung
Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiete zwischen Bisingen, Haigerloch und Rosenfeld</li> <li>- Neckartal zwischen Rottweil und Sulz</li> </ul>
Landschaftsschutzgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schlichemtal</li> <li>- Landschaft um Gößlingen</li> </ul>
Waldschutzgebiet	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets und der Umgebung
Nationalpark	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets und der Umgebung
Wildkorridore nach Generalwildwegeplan BW	Das Gemeindegebiet wird von insgesamt zwei Wildtierkorridoren gequert.
Naturdenkmal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- flächenhaftes Naturdenkmal: Krempan (Größe ca. 0,9 ha)</li> <li>- 20 punkthafte Naturdenkmale (Einzelelemente)</li> </ul>
Geschützter Landschaftsbestandteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geschützte Streuobstgebiete in Leidringen (Satzung vom 15.12.1994)</li> <li>- Schutzzweck der Satzung ist der Erhalt und die Verbesserung des Streuobstbestandes als wesentlich das Orts- und Landschaftsbild prägendes Element und aufgrund des Lebensraumpotentials für gefährdete und besonders geschützte oder vom Aussterben bedrohte Vogelarten.</li> <li>- Buchberg: 33,9 ha</li> <li>- Pfazenlaub: 4 ha</li> <li>- Brucklesrain: 9,2 ha</li> <li>- Kastenäcker: 1,1 ha</li> <li>- Tal: 25 ha</li> </ul>

## 5.6.2 Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete

Im Gemeindegebiet von Rosenfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

### Überschwemmungsgebiete

Bei Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Die EU-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie verpflichtet alle Mitgliedstaaten Hochwassergefahrenkarten zu erstellen. Hochwassergefahrenkarten zeigen verschiedene Szenarien. Diese geben an, wie oft ein Hochwasser auftreten kann. Je nach dem unterscheidet man zwischen einem häufigen (HQ<sub>10</sub>), mittleren (HQ<sub>100</sub>) oder extremen Ereignis (HQ<sub>extrem</sub>). Im Flächennutzungsplan werden die Überflutungsflächen für das mittlere Ereignis (HQ<sub>100</sub>) dargestellt. Laut Statistik kommt dieses mindestens einmal in 100 Jahren vor. Das HQ<sub>100</sub> gilt in Baden-Württemberg als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Im Plangebiet sind dies insgesamt ca. 85 ha Fläche, die sich entlang der Schlichem auf Gemarkung Täbingen und Leidringen sowie entlang der Stunzach auf Gemarkung Heiligenzimmern befinden. (siehe Landschaftsplan Karte 3a Oberflächenwasser).

## 5.6.3 Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes sind durch das Denkmalschutzgesetz in der Fassung vom 6. Dezember 1983 geregelt. Von Seiten des Landesdenkmalamtes gibt es im Planungsgebiet folgende Kategorien an Objekten die unter Schutz gestellt sind:

- Archäologische Kulturdenkmale
- Bau- und Kunstdenkmale

Aufgrund des Maßstabs und der Informationsdichte sind im Flächennutzungsplan nicht alle Objekte visualisiert.

### Archäologische Kulturdenkmale

Die archäologischen Kulturdenkmale sind als Punktsymbol dargestellt. Bei flächenhaften Objekten ist jeweils der Mittelpunkt dieser abgebildet. Die meisten Denkmäler der Vor- und Frühgeschichte in Rosenfeld entstammen der Römerzeit. Unter Schutz gestellt sind vielfach römische Gutsanlagen und Straßen. Bei den mittelalterlichen Bodendenkmalen handelt es sich überwiegend um abgegangene Siedlungen und Wehranlagen.

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im

Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

### Bau- und Kunstdenkmale

Bei den Bau- und Kunstdenkmälern sind nur die kleinflächigen Objekte ebenfalls als Punktsymbol dargestellt. Auf die Darstellung der flächenhaften Objekte, meist Gebäude innerhalb der Ortslagen, wurde verzichtet. Eine große Anzahl dieser unter Schutz stehenden Objekte befindet sich in Rosenfeld. Dort fallen weite Teile der Altstadt unter Denkmalschutz. Aber auch in allen weiteren Ortsteilen sind unter Schutz stehende Gebäude zu finden. Genannt seien an dieser Stelle die auffällig vielen Bauernhäuser in den Stadtteilen Bickelsberg, Leidringen und Täbingen. Die vollständige Gesamtaufstellung aller vom Landesdenkmalamt Baden-Württemberg entsprechend § 5 Abs. 4 BauGB vorgegebenen Bau- und Kunstdenkmale ist dem Anhang beigelegt.

### **5.6.4 Altlasten**

Laut § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im FNP „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet werden.

Alle im Gemeindegebiet von Rosenfeld bekannten Altlasten sind im Plan graphisch dargestellt.

Die Untersuchung altlastenverdächtiger Flächen muss im Rahmen von Bauanträgen oder Bebauungsplanverfahren erfolgen. Hier müssen entsprechende Bodenuntersuchungen und Fachgutachten eingeholt werden.

### **5.6.5 Sternwarte Zoller-Alb, Rosenfeld-Brittheim**

Südlich der Ortslage von Brittheim befindet sich die Sternwarte Zollernalb. Diese wird für wissenschaftliche Arbeiten an verschiedenen Forschungsstandorten und Universitäten genutzt. Bei der Sternwarte Zollernalb handelt es sich um eine Volkssternwarte, die ebenfalls für das allgemeine Publikum zugänglich ist und der naturwissenschaftlichen und kulturellen sogenannten Volksbildung, also der Wissensvermittlung an möglichst breite Kreise der Bevölkerung, dient.

Eine der Besonderheiten der Sternwarte ist deren technische Ausstattung, welche deutlich über jenen der älteren Volkssternwarte in der Bundesrepublik liegt. Zudem werden an der Sternwarte Zollern-Alb die Bereiche optische Astronomie und Radioastronomie betrieben, eine Kombination, die in der Bundesrepublik bzw. Europa kaum zu finden ist. Beide Bereiche werden technisch ständig erweitert.

Im Herbst 2006 erfolgte die Eröffnung der Sternwarte, welche seither an den Wochenenden, sowie zu Sonderterminen für die Allgemeinheit zugänglich ist. Zusätzlich finden unter der Woche nach individueller Terminabsprache Führungen für Kindergärten, Schulen und Gruppen (Kinder, Jugendliche und Erwachsene) statt. Der Verein Sternwarte Zollern-Alb, Rosenfeld-Brittheim e. V. ist gemeinnützig.

Durch die Errichtung von Windkraftanlagen in räumlicher Nähe zur Sternwarte ist von erheblichen Beeinträchtigungen der optischen und radiotechnischen Einrichtungen auszugehen. Im Wesentlichen sind dies:

- Beeinträchtigungen durch Luftverwirbelungen
- Beeinträchtigungen durch Hindernisbefeuerung (Beleuchtung als Flugsicherung)
- Beeinträchtigungen des Empfangs radioastronomischer Signale

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen wurden von der Sternwarte Zollernalb in einem Dossier zusammengestellt und von der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) anerkannt und als plausibel erachtet.

Für die Stadt Rosenfeld ist es deshalb von besonderem öffentlichem Interesse, dass die überregional bedeutsame Sternwarte Zollernalb durch die Windkraftnutzung nicht beeinträchtigt wird. Im Einflussbereich der Sternwarte sollten daher keine Windkraftanlagen errichtet werden, die den Betrieb der Sternwarte einschränken. Dies betrifft insbesondere den Bereich zwischen Südwest und Südost.

## **5.7 Flächen für den Abbau**

### Bergbauberechtigungen:

Für die im Plan dargestellten Abbaufelder „Häsenbühl“ und „Dormettingen“ bestehen öffentlich-rechtliche Bergbauberechtigungen, die nach dem Bundesbergbaugesetz zur Aufsuchung und Gewinnung von Ölschiefer berechtigen. Es handelt sich hierbei um Rechtstitel, die das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Bodenschätzen umfassen, wobei bergbauliche Tätigkeiten im Einzelfall genehmigungsbedürftig sind. Rechtsinhaber der Bergbauberechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.

Innerhalb der Bergbauberechtigung bestehen derzeit keine Bergbauplanungen und sind auch langfristig nicht zu erwarten.

### Tagebau:

Westlich der Ortslage von Brittheim befindet sich der Sandbruch Brittheim der Firma Steidle GmbH & Co. KG. Dieser Tagebaubetrieb liegt im Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau von Baden-Württemberg (LGRB) und wird auf der Grundlage bergrechtlicher Entscheidungen nach dem Bundesberggesetz geführt. Die zugelassene Abbaufäche ist im Plan dargestellt.

## 6 DARSTELLUNG DER FNP-ÄNDERUNGEN

### 6.1 Allgemeine Erläuterungen

Bei der Ausweisung von Bauflächen, die die allgemeine Art der baulichen Nutzung beschreiben, werden die Änderungen im Flächennutzungsplan nach der Art der Ausweisung unterschieden. Im Folgenden werden diese Arten kurz erläutert. Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgen in der Praxis des Öfteren mehrere Änderungen parallel. Zum Beispiel werden gleichzeitig eine Nutzungsänderung einer Baufläche und eine Übernahme eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder eine Neuausweisung und eine Übernahme zusammen dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass in der Regel immer nur Teilflächen von der einen oder anderen Änderung betroffen sind.

Diese Erläuterungen gelten analog auch für Baugebiete, die im Vergleich zu den Bauflächen, die besondere Art der baulichen Nutzung der Flächen beschreiben.

#### Neuausweisung

Bei einer Neuausweisung wird eine Fläche, die bisher im Flächennutzungsplan noch nicht als Baufläche dargestellt ist, als neue Baufläche dargestellt. Zum einen erfolgt diese Darstellung als geplante Baufläche zur Befriedigung eines zukünftigen Bedarfs an Bauflächen. Zum anderen werden neue Bauflächen als Bestand aufgenommen, wenn für die entsprechenden Flächen ein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine andere rechtskräftige Genehmigung, zum Beispiel auf Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), vorliegt.

#### Nutzungsänderung

Hierbei wird eine ausgewiesene geplante oder bestehende Baufläche mit einer anderen baulichen Nutzung dargestellt.

#### Übernahme

Bei einer Übernahme wird auf Grund eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder einer anderen rechtskräftigen Genehmigung, zum Beispiel auf Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), eine im Flächennutzungsplan als geplant dargestellte Baufläche in eine bestehende Baufläche überführt.

#### Rücknahme

Die Rücknahme einer ausgewiesenen geplanten oder bestehenden Baufläche erfolgt in der Regel zu Gunsten einer flächengleichen Neuausweisung einer gleichartigen Baufläche an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes. Im Bereich der zurückgenommenen Baufläche wird in der Regel eine landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen.

## Flächenkorrekturen

Fehlerhafte Darstellungen im Flächennutzungsplan sind Flächen, die nicht der dargestellten Nutzungsart entsprechen und auch in der Vergangenheit nicht entsprochen haben. Diese werden entsprechend ihrer tatsächlichen Flächennutzung, korrigiert. Durch eine Flächenkorrektur wird keine andere oder weitere bauliche Nutzung ermöglicht und auch nicht vorbereitet.

## 6.2 Übersicht der FNP-Änderungen

Die folgende Tabelle stellt eine Übersicht der geplanten FNP-Änderungen im Gemeindegebiet der Stadt Rosenfeld dar.

Die Fortschreibung insgesamt um 62 Änderungen. Davon 14 Neuausweisungen, 11 Nutzungsänderungen, 33 nachrichtliche Übernahmen und 4 Rücknahmen.

Tabelle 3: Liste der FNP-Änderungen

Gebiet	Anmerkung
<b>1 Rosenfeld Kernstadt</b>	
Nr. 1.1: geplante Wohnbaufläche „Steinbrunnengärten“	Neuausweisung
Nr. 1.2: geplante Wohnbaufläche „Weingärten-Schlosser IV“	Neuausweisung
Nr. 1.3: geplante Wohnbaufläche „Oberösche“	Neuausweisung
Nr. 1.4: geplante gewerbliche Baufläche „Hinter Lau“	Nutzungsänderung
Nr. 1.5: geplante gewerbliche Baufläche „Dornbrunnen“, Erweiterung	Neuausweisung
Nr. 1.6: geplante gewerbliche Baufläche „Schönbühl, 3. Änderung“	Nutzungsänderung
Nr. 1.7: Wohnbaufläche „Steinmäuren“	nachrichtliche Übernahme, Neuausweisung
Nr. 1.8: gewerbliche Baufläche „Dornbrunnen I, 6. Änderung“	nachrichtliche Übernahme
Nr. 1.9: gewerbliche Baufläche „Dornbrunnen III“	nachrichtliche Übernahme, Nutzungsänderung
Nr. 1.10: gewerbliche Baufläche „Dornbrunnen IV“	nachrichtliche Übernahme
Nr. 1.11: gewerbliche, gemischte und Wohnbaufläche „Rosenfeld West“	nachrichtliche Übernahme, Nutzungsänderung
Nr. 1.12: Sonderbaufläche „Gartenhausgebiet Färberhalde“	nachrichtliche Übernahme, Nutzungsänderung
Nr. 1.13: gemischte Baufläche „Rosenfelder Tal“	nachrichtliche Übernahme, tlw. Neuausweisung

Gebiet	Anmerkung
Nr. 1.14: Verkehrsflächen „Parkplatz“ und Wohnmobilstellplatz	nachrichtliche Übernahme
Nr. 1.15: Gemischte Baufläche „Rote Haldeweg“ / Grünfläche „Pfungsthalde“	Flächenkorrektur
Nr. 1.16: Gemischte Baufläche „Flurstück 73/2“	Nutzungsänderung
Nr. 1.17: Wohnbaufläche „Flurstück 552“	Nutzungsänderung
Nr. 1.18: Rücknahme Geplante Wohnbaufläche „Hinter Lau“	Rücknahme
<b>2 Stadtteil Bickelsberg</b>	
Nr. 2.1: geplante Sonderbaufläche „Sport- und Freizeitareal Affolter“	Neuausweisung
Nr. 2.2: gemischte Baufläche „Flurstücke 223, 224, 225/1, 226“	Neuausweisung
Nr. 2.3: gewerbliche Baufläche „Stützengarten“	nachrichtliche Übernahme
Nr. 2.4: Sonderbaufläche für Schuppen „Affolter“	nachrichtliche Übernahme, tlw. Neuausweisung
<b>3 Stadtteil Brittheim</b>	
Nr. 3.1: geplante Wohnbaufläche „Brühl“	Neuausweisung
Nr. 3.2: geplante gemischte Baufläche „Teilfläche Flurstück 73“	Neuausweisung
Nr. 3.3: geplante gewerbliche Baufläche „Osterlangen, Erweiterung“	Neuausweisung
Nr. 3.4: Wohnbaufläche „Turmstraße“	nachrichtliche Übernahme, tlw. Neuausweisung, Nutzungsänderung (Innenentwicklung)
Nr. 3.5: Wohnbaufläche „Teilfläche Flurstück 370“	nachrichtliche Übernahme
Nr. 3.6: geplante Sonderbaufläche für Schuppen „Neue Äcker“	nachrichtliche Übernahme
Nr. 3.7: Sonderbaufläche „Kleingartengebiet I u. II (Sandwiesen u. Tal)“	nachrichtliche Übernahme, Neuausweisung
Nr. 3.8: Einrichtung für den Gemeinbedarf „Sternwarte“	Nutzungsänderung
Nr. 3.9: Rücknahme geplante Wohnbaufläche „Hummelberg“	Rücknahme
<b>4 Stadtteil Heiligenzimmern</b>	
Nr. 4.1: Wohnbaufläche „Kohl-Hofäcker III“	tlw. Nutzungsänderung
Nr. 4.2: geplante gewerbliche Baufläche „Jakobshof“	Neuausweisung

Gebiet	Anmerkung
Nr. 4.3: geplante gewerbliche Baufläche „Seewiesen, Erweiterung“	Neuausweisung
Nr. 4.4: gemischte Baufläche „Seewiesen, 2. Änderung“	Nutzungsänderung
Nr. 4.5: geplante Sonderbaufläche für Schuppen „Weiher, 2. Erweiterung“	Neuausweisung
Nr. 4.6: Sonderbaufläche für Schuppen „Weiher und 1. Erweiterung“	nachrichtliche Übernahme, Neuausweisung
Nr. 4.7: gewerbliche Baufläche „Seewiesen“	Nutzungsänderung, nachrichtliche Übernahme
Nr. 4.8: Sonderbaufläche „Sportgelände Rotenbühl“	Nutzungsänderung, nachrichtliche Übernahme
Nr. 4.9: Fläche für Wald „Bogenschießplatz Heiligenzimmern“	Nutzungsänderung, nachrichtliche Übernahme
Nr. 4.10: Fläche für Wald „Fischerei Heiligenzimmern“	Nutzungsänderung, nachrichtliche Übernahme
Nr. 4.11: gemischte Baufläche „Flurstück 1040“	nachrichtliche Übernahme, tlw. Neuausweisung, Nutzungsänderung
<b>5 Stadtteil Isingen</b>	
Nr. 5.1: geplante gemischte Baufläche „Flurstück 62“	Neuausweisung
Nr. 5.2: geplante Sonderbaufläche für Schuppen „Hinter Hofen“	Neuausweisung
Nr. 5.3: gemischte Baufläche „Abrundungssatzung Hofenstraße“	nachrichtliche Übernahme, tlw. Neuausweisung
Nr. 5.4: Wohnbaufläche „Vor Loh“	nachrichtliche Übernahme
Nr. 5.5: Wohnbaufläche „Ob der Kirche, 4. Änderung“	Nutzungsänderung, nachrichtliche Übernahme
Nr. 5.6: Grünfläche „Spielplatz Isinger Hof“	Nutzungsänderung, nachrichtliche Übernahme
<b>6 Stadtteil Leidringen</b>	
Nr. 6.1: Sonderbaufläche für Sport und Erholung „Espelberg“	Nutzungsänderung, nachrichtliche Übernahme
Nr. 6.2: Grünfläche „Sportplatz Leidringen“	Nutzungsänderung, Rücknahme
Nr. 6.3: gemischte Baufläche „Hofstetten II“	nachrichtliche Übernahme, tlw. Neuausweisung, Nutzungsänderung
Nr. 6.4: geplante Sonderbaufläche für Schuppen „Gießen“	nachrichtliche Übernahme
Nr. 6.5: geplante Sonderbaufläche für Schuppen „Isinger Weg“	nachrichtliche Übernahme, tlw. Neuausweisung
Nr. 6.6: gewerbliche und gemischte Baufläche „Brühl“	nachrichtliche Übernahme

Gebiet	Anmerkung
Nr. 6.7: gemischte Baufläche „Flurstück 222“	Nutzungsänderung, nachrichtliche Übernahme
Nr. 6.8: Wohnbaufläche „Halde“	nachrichtliche Übernahme
<b>7 Stadtteil Täbingen</b>	
Nr. 7.1: gemischte Baufläche „Abrundungssatzung Brühlstraße II“	nachrichtliche Übernahme
Nr. 7.2: gemischte Baufläche „Abrundungssatzung Brühlstraße“	nachrichtliche Übernahme
Nr. 7.3: Sonderbaufläche für Schuppen „Schaltern“	nachrichtliche Übernahme
Nr. 7.4: geplante gemischte Baufläche „Werren“	Nutzungsänderung
Nr. 7.5: Grünfläche „Fischerei Täbingen“	Nutzungsänderung, nachrichtliche Übernahme
Nr. 7.6: Rücknahme Grünfläche „Sportplatz“	Rücknahme

### 6.3 Steckbriefe der FNP-Änderungen

Auf den folgenden Seiten werden die Änderungen, jeweils in einem Steckbrief, beschrieben. Neben der jeweiligen Vorhabensbeschreibung werden die aktuelle Ausweisung im Flächennutzungsplan und der Stand des Bebauungsplanverfahrens dargestellt. Sollte es sich um die Übernahme einer rechtskräftigen Planung handeln, wird auf eine weitere Beschreibung (Ziele und Zwecke der Planung, Lage) verzichtet.

Der Änderungsbereich wird im FNP mit der folgenden Signatur umrandet:



Tabelle 4 Nr. 1.1, Stadt Rosenfeld: Geplante Wohnbaufläche „Steinbrunnengärten“

<b>Nr. 1.1 Stadt Rosenfeld: Geplante Wohnbaufläche „Steinbrunnengärten“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Geplante Wohnbaufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 2,67 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b> Neuausweisung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	
<p>Neben den geplanten Wohnbauflächen „Weingärten-Schlosser IV“ (Nr. 1.2) und „Oberöschle“ (Nr. 1.3) dient die Ausweisung der Deckung des aktuellen und künftigen Bedarfs an Wohnraum. Durch die Rücknahme der Vorratsflächen „Hinter Lau“ (vgl. Nr. 1.18) aus dem Flächennutzungsplan, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen an anderer Stelle erforderlich, um der Aufgabe der Stadt Rosenfeld gerecht zu werden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um den dringend erforderlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Der Bedarf an Wohnbauflächen ist im Kapitel 5.1.3 dargestellt.</p> <p>Die Ausweisung der Wohnbaufläche steht außerdem im engen Zusammenhang mit der am westlichen Ortsrand gelegenen Ausweisung von Gewerbeflächen. So sollen auf der Wohnbaufläche vorwiegend Mehrfamilienhäuser entstehen, um für die Angestellten der dort ansässigen Gewerbebetriebe, Wohnraum zu schaffen. Im Bebauungsplan können hierfür Flächen eigens für diesen Nutzungszweck festgesetzt werden.</p>	

**Regionalplan Neckar-Alb 2013:**

Im Bereich der Wohnbaufläche befindet sich ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug welches im Rahmen der 5. Regionalplanänderung in ein Vorbehaltsgebiet geändert wird. Das Plangebiet wird außerdem von einem Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung überlagert. Die Abwägung mit den Vorbehaltsgebieten erfolgt zugunsten der Siedlungsentwicklung. Der dringliche Bedarf an Wohnbauflächen wird von der Stadt Rosenfeld als bedeutender erachtet als der Freiraumschutz und die Erhaltung der Bodenfunktionen in diesem Bereich.

**Alternativenprüfung:**

Im Flächennutzungsplan stehen keine weiteren Wohnbauflächen mehr zur Verfügung. Die wohnbauliche Entwicklung konzentriert sich im östlichen Bereich der Ortslage. Die Ausweisung eines neuen Wohngebiets in diesem Bereich bietet sich daher an. Aufgrund der flächendeckenden regionalplanerischen Ausweisungen von Vorranggebieten, insbesondere von Regionalen Grünzügen, die direkt bis an die Ortslage heranreichen, ist die Siedlungsentwicklung ohnehin stark eingeschränkt. Alternative Flächen sind deshalb nicht vorhanden.

**Lage und Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Rosenfeld und kann über das westlich angrenzende Wohngebiet erschlossen werden.

**Verfahrensstand Bebauungsplan**

Es wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Tabelle 5 Nr. 1.2, Stadt Rosenfeld: Geplante Wohnbaufläche „Weingärten-Schlosser IV“

<b>Nr. 1.2 Stadt Rosenfeld: Geplante Wohnbaufläche „Weingärten-Schlosser IV“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Geplante Wohnbaufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 1,26 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b> Neuausweisung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Ziele und Zweck der Planung</b>	
<p>Neben den geplanten Wohnbauflächen „Steinbrunnengärten“ (Nr. 1.1) und „Oberöschle“ (Nr. 1.3) dient die Ausweisung der Deckung des aktuellen und künftigen Bedarfs an Wohnraum. Durch die Rücknahme der Vorratsflächen „Hinter Lau“ (vgl. Nr. 1.18) aus dem Flächennutzungsplan, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen an anderer Stelle erforderlich, um der Aufgabe der Stadt Rosenfeld gerecht zu werden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um den dringend erforderlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Der Bedarf an Wohnbauflächen ist im Kapitel 5.1.3 dargestellt.</p> <p><u>Regionalplan Neckar-Alb 2013:</u></p> <p>Der Bereich der Wohnbaufläche befindet sich am Rande eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug im Bereich der planerischen Unschärfe. Aufgrund des geringen Eingriffs steht die Ausweisung keinen Zielen der Raumordnung entgegen. Das Plangebiet wird außerdem von einem Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung überlagert. Die Abwägung mit dem Vorbehaltsgebiet erfolgt zugunsten der</p>	

Siedlungsentwicklung. Der dringliche Bedarf an Wohnbauflächen wird von der Stadt Rosenfeld als bedeutender erachtet als die Erhaltung der Bodenfunktionen in diesem Bereich.

Alternativenprüfung:

Im Flächennutzungsplan stehen keine weiteren Wohnbauflächen mehr zur Verfügung. Im Vorentwurf der FNP-Fortschreibung war noch die Ausweisung der Wohnbaufläche „Weingärten-Schlosser IV“ mit ca. 3 ha am östlichen Ortsrand vorgesehen, da sich die wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich konzentriert. Aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug sind an dieser Stelle jedoch nur ca. 1,26 ha möglich. Ergänzend ist deshalb die Ausweisung der Wohnbaufläche „Oberöschle“ (Nr. 1.3) vorgesehen. Durch die flächendeckenden regionalplanerischen Ausweisungen von Vorranggebieten, insbesondere von Regionalen Grünzügen, die direkt bis an die Ortslage heranreichen, ist die Siedlungsentwicklung stark eingeschränkt. Alternative Flächen sind deshalb nicht vorhanden.

**Lage und Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Rosenfeld. Die Erschließung kann über die nördlich verlaufende Panoramastraße erfolgen.

**Verfahrensstand Bebauungsplan**

Es wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Tabelle 6 Nr. 1.3, Stadt Rosenfeld: Geplante Wohnbaufläche „Oberöschle“

<b>Nr. 1.3 Stadt Rosenfeld: Geplante Wohnbaufläche „Oberöschle“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Geplante Wohnbaufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 1,5 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b> Neuausweisung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	
<p>Neben den geplanten Wohnbauflächen „Steinbrunnengärten“ (Nr. 1.1) und „Weingärten-Schlosser IV“ (Nr. 1.2) dient die Ausweisung der Deckung des aktuellen und künftigen Bedarfs an Wohnraum. Durch die Rücknahme der Vorratsflächen „Hinter Lau“ (vgl. Nr. 1.18) aus dem Flächennutzungsplan, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen an anderer Stelle erforderlich, um der Aufgabe der Stadt Rosenfeld gerecht zu werden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um den dringend erforderlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Der Bedarf an Wohnbauflächen ist im Kapitel 5.1.3 dargestellt.</p> <p><u>Regionalplan Neckar-Alb 2013:</u></p> <p>Der Bereich der Wohnbaufläche befindet sich am Rande eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug im Bereich der planerischen Unschärfe. Aufgrund des geringen Eingriffs steht die Ausweisung keinen Zielen der Raumordnung entgegen. Das Plangebiet wird außerdem von einem Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung überlagert. Die Abwägung mit dem Vorbehaltsgebiet erfolgt zugunsten der</p>	

Siedlungsentwicklung. Der dringliche Bedarf an Wohnbauflächen wird von der Stadt Rosenfeld als bedeutender erachtet als die Erhaltung der Bodenfunktionen in diesem Bereich.

Alternativenprüfung:

Im Flächennutzungsplan stehen keine weiteren Wohnbauflächen mehr zur Verfügung. Im Vorentwurf der FNP-Fortschreibung war noch die Ausweisung der Wohnbaufläche „Weingärten-Schlosser IV“ mit ca. 3 ha am östlichen Ortsrand vorgesehen, da sich die wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich konzentriert. Aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug sind an dieser Stelle jedoch nur ca. 1,26 ha möglich. Durch die flächendeckenden regionalplanerischen Ausweisungen von Vorranggebieten, insbesondere von Regionalen Grünzügen, die direkt bis an die Ortslage heranreichen, ist die Siedlungsentwicklung stark eingeschränkt. Alternative Flächen sind deshalb nicht vorhanden.

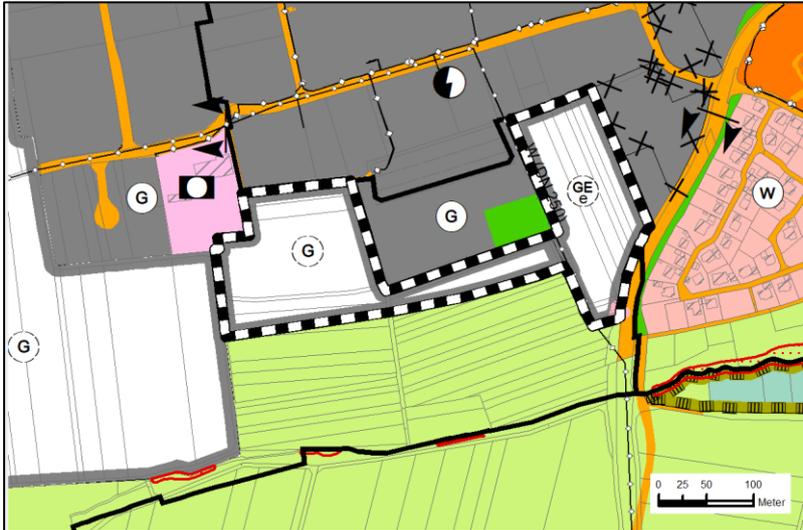
**Lage und Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Rosenfeld. Die Erschließung kann über den Hartweg erfolgen.

**Verfahrensstand Bebauungsplan**

Es wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Tabelle 7 Nr. 1.4, Stadt Rosenfeld: Geplante gewerbliche Baufläche „Hinter Lau“

Nr. 1.4 Stadt Rosenfeld: Geplante gewerbliche Baufläche „Hinter Lau“	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck:</p> <p>Geplante gewerbliche Baufläche Geplantes eingeschränktes Gewerbegebiet</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 4,75 ha</p> <p>gewerbliche Baufläche: ca. 2,83 ha eingeschränktes Gewerbegebiet: ca. 1,92 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Nutzungsänderung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>geplante gemischte Baufläche geplante Wohnbaufläche</p>
<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	
<p>Mit der Ausweisung dieser gewerblichen Vorratsflächen soll den Gewerbebetrieben im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet eine Erweiterungsmöglichkeit geboten werden. Um immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der östlich angrenzenden Wohnbebauung frühzeitig vorzubeugen, wird der östliche Teil der gewerblichen Baufläche als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.</p> <p><u>Regionalplan Neckar-Alb 2013:</u></p> <p>Das Plangebiet ist im Regionalplan als geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Ziele der Raumordnung sind nicht betroffen.</p>	

**Alternativenprüfung:**

Die Ausweisung wird an dieser Stelle als sinnvoll erachtet, da auf diese Weise die Arrondierung der Ortslage ermöglicht wird. Es kann der Lückenschluss zwischen der geplanten westlich gelegenen Gewerbegebietserweiterung „Dornbrunnen“ und der östlich gelegenen Leidringer Straße (L 390) gebildet werden. Da es sich um Erweiterungsflächen für angrenzende, ortsansässige Gewerbebetriebe handelt ist die Ausweisung nur an dieser Stelle möglich.

**Lage und Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Rosenfeld und kann direkt über die L 390 erschlossen werden.

**Verfahrensstand Bebauungsplan**

Es wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Tabelle 8 Nr. 1.5, Stadt Rosenfeld: Geplante gewerbliche Baufläche „Dornbrunnen Erweiterung“

<b>Nr. 1.5 Stadt Rosenfeld: Geplante gewerbliche Baufläche „Dornbrunnen Erweiterung“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Geplante gewerbliche Baufläche,</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 13,9 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Neuausweisung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	
<p>Die Stadt Rosenfeld verfügt derzeit über keine Flächen für die Ansiedlung von Gewerbetreibenden. Alle noch nicht bebauten Flächen sind bereits reserviert oder verkauft. Bei der Stadtverwaltung gehen außerdem regelmäßig Anfragen nach Gewerbeflächen ein, die jedoch nicht zur Verfügung stehen. Mit der Ausweisung soll dem hohen Bedarf Rechnung getragen werden.</p> <p><u>Regionalplan Neckar-Alb 2013:</u></p> <p>Im Bereich der gewerblichen Baufläche befindet sich ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft, welche im Rahmen der 5. Regionalplanänderung in Vorbehaltsgebiete geändert werden. Das Plangebiet wird außerdem von einem Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung überlagert. Die Abwägung mit den Vorbehaltsgebieten erfolgt zugunsten der Siedlungsentwicklung. Der dringliche Bedarf an gewerblichen Bauflächen wird von der Stadt Rosenfeld als bedeutender erachtet als</p>	

der Freiraumschutz und die Erhaltung der Bodenfunktionen in diesem Bereich. Das Vorranggebiet für Landwirtschaft wird durch Neufestlegung im Rahmen der 5. Regionalplanänderung südlich der Gewerbeflächen vollständig kompensiert.

Alternativenprüfung:

Im Flächennutzungsplan stehen keine weiteren gewerblichen Bauflächen mehr zur Verfügung. Die gewerbliche Entwicklung konzentriert sich im westlichen Bereich der Ortslage. Die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets in diesem Bereich bietet sich daher an.

Aufgrund der flächendeckenden regionalplanerischen Ausweisungen von Vorranggebieten, insbesondere von Regionalen Grünzügen, die direkt bis an die Ortslage heranreichen, ist die Siedlungsentwicklung ohnehin stark eingeschränkt. Alternative Flächen sind deshalb weder vorhanden noch an anderer Stelle sinnvoll.

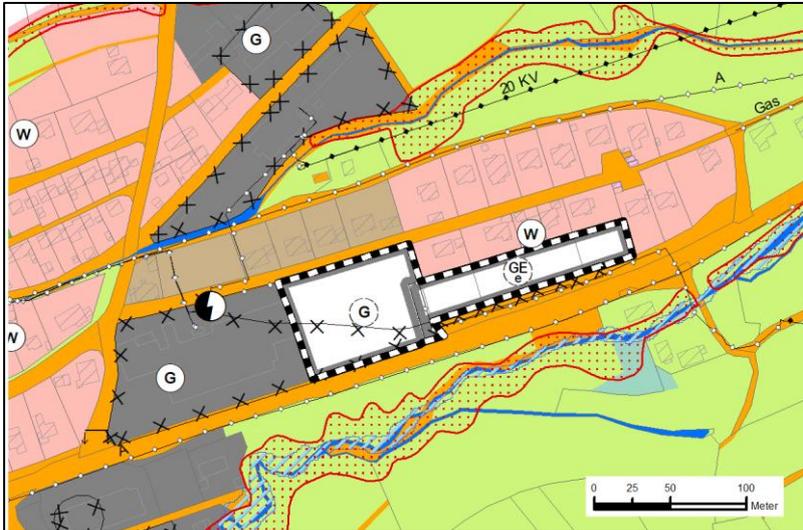
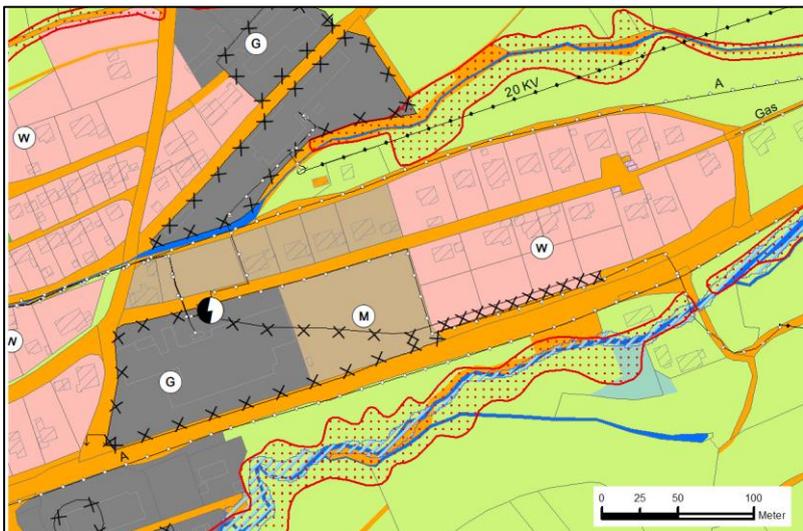
**Lage und Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Rosenfeld und kann über das östlich angrenzende Gewerbegebiet „Dornbrunnen“ erschlossen werden.

**Verfahrensstand Bebauungsplan**

Es wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Tabelle 9 Nr. 1.6, Stadt Rosenfeld: Geplante gewerbliche Baufläche „Schönbühl, 3. Änderung“

<b>Nr. 1.6 Stadt Rosenfeld: Geplante gewerbliche Baufläche „Schönbühl, 3. Änderung“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Geplante gewerbliche Baufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,95 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b> Nutzungsänderung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b> gemischte Baufläche Wohnbaufläche</p>
<b>Ziele und Zweck der Planung</b>	
<p>Um dem Erweiterungsbedarf des westlich angrenzenden Gewerbebetriebs zu ermöglichen, ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen, östlich des bestehenden Betriebsgebäudes erforderlich.</p> <p>Um immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der östlich angrenzenden Wohnbebauung frühzeitig vorzubeugen, wird der östliche Teil der gewerblichen Baufläche als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.</p> <p><u>Regionalplan Neckar-Alb 2013:</u> Das Plangebiet ist im Regionalplan als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Ziele der Raumordnung sind nicht betroffen.</p>	

**Alternativenprüfung:**

Die bestehenden Produktionsanlagen bilden die Grundlage für den Erfolg des Unternehmens. Aufgrund der bereits bestehenden Strukturen und Investitionen ist eine Abwanderung für den Betrieb in ein anderes Gewerbegebiet unzumutbar. Das Vorhaben ist damit zwingend an den bestehenden Standort gebunden. Darüber hinaus werden durch die Betriebserweiterung auf dem bestehenden Gelände, entsprechende Flächen im Außenbereich geschont und der Landschaftsverbrauch reduziert.

**Lage und Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Rosenfeld und kann direkt über die Balingen Straße (L415) erschlossen werden.

**Verfahrensstand Bebauungsplan**

Es wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Tabelle 10 Nr. 1.7, Stadt Rosenfeld: Wohnbaufläche „Steinmäuren“

<p><b>Nr. 1.7    Stadt Rosenfeld: Wohnbaufläche „Steinmäuren“</b></p>	
<p><b>Planung, Fortschreibung FNP</b></p>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Wohnbaufläche, Grünfläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u>            <i>ca. 1,18 ha</i>  Wohnbaufläche:            <i>ca. 0,94 ha</i>  Grünfläche (Bestand):    <i>ca. 0,07 ha</i>  Verkehr:                      <i>ca. 0,17 ha</i></p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Neuausweisung, Nachrichtliche Übernahme</p>
<p><b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b></p>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Grünfläche</p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
<p><b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b></p>	
<p>Für den Bebauungsplan „Steinmäuren“ wurde am 23.07.2020 der Satzungsbeschluss gefasst.</p>	

Tabelle 11 Nr. 1.8, Stadt Rosenfeld: gewerbliche Baufläche „Dornbrunnen I, 6. Änderung“

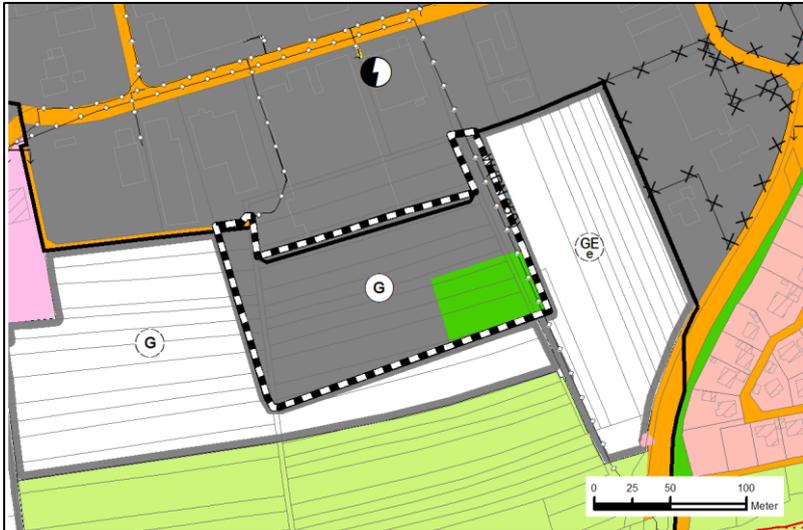
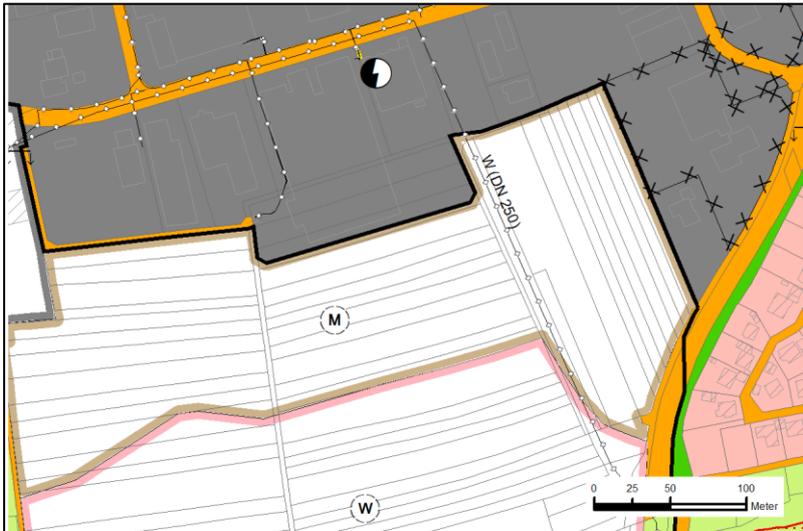
<b>Nr. 1.8 Stadt Rosenfeld: gewerbliche Baufläche „Dornbrunnen I, 6. Änderung“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: gewerbliche Baufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 1,92 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b> Nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>gewerbliche Baufläche</p> <p>geplante gemischte Baufläche</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Der Bebauungsplan „Dornbrunnen I, 6. Änderung“ ist seit dem 19.07.2018 rechtskräftig.</p>	

Tabelle 12 Nr. 1.9, Stadt Rosenfeld: gewerbliche Baufläche „Dornbrunnen III“

<b>Nr. 1.9 Stadt Rosenfeld: gewerbliche Baufläche „Dornbrunnen III“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: gewerbliche Baufläche Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: „Bauhof“</p> <p>Gebietsgröße: <i>ca. 4,77 ha</i></p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Nutzungsänderung, Nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>geplante gewerbliche Baufläche geringfügig Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
Der Bebauungsplan „Dornbrunnen III“ ist seit dem 24.06.2004 rechtskräftig.	

Tabelle 13 Nr. 1.10, Stadt Rosenfeld: gewerbliche Baufläche „Dornbrunnen IV“

<b>Nr. 1.10 Stadt Rosenfeld: gewerbliche Baufläche „Dornbrunnen IV“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: gewerbliche Baufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 9,32 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b> Nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>gewerbliche Baufläche</p> <p>geplante gewerbliche Baufläche</p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Der Bebauungsplan „Dornbrunnen IV“ ist seit dem 14.02.2008 rechtskräftig.</p>	

Tabelle 14 Nr. 1.11, Stadt Rosenfeld: gewerbliche, gemischte und Wohnbaufläche „Rosenfeld West“

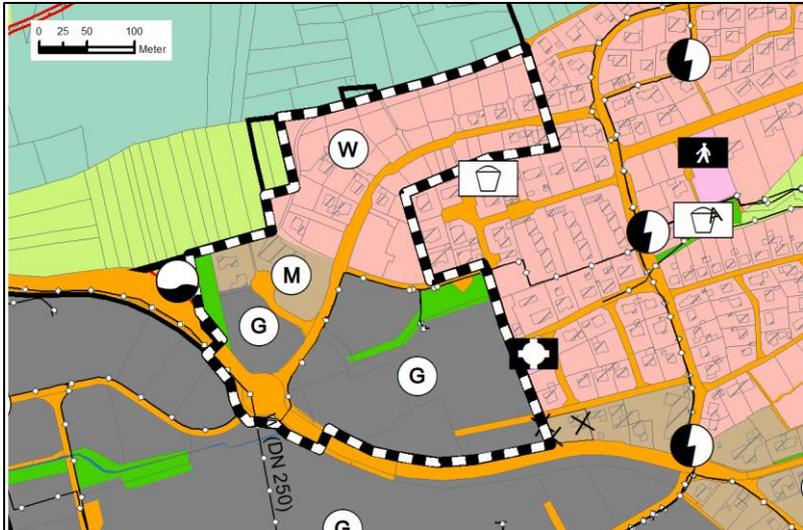
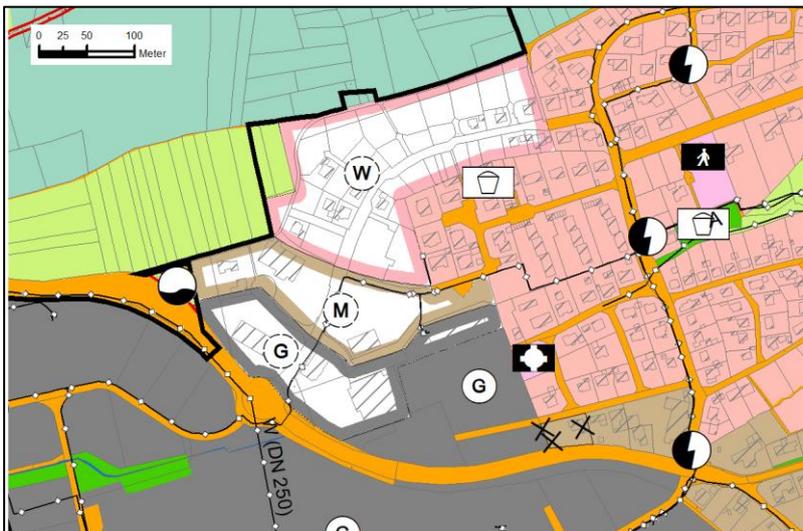
Nr. 1.11 Stadt Rosenfeld: gewerbliche, gemischte und Wohnbaufläche „Rosenfeld West“	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck:  Wohnbaufläche  gemischte Baufläche  gewerbliche Baufläche  Grünfläche</p> <p>Gebietsgröße: ca. 10,21 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Nutzungsänderung,  Nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>geplante Wohnbaufläche</p> <p>geplante gemischte Baufläche</p> <p>geplante gewerbliche Baufläche</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Der Bebauungsplan „Rosenfeld West“ ist seit dem 06.05.2004 rechtskräftig. Der Plandarstellung liegt auch die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans zugrunde. Die 1. Änderung ist seit dem 27.02.2014 rechtskräftig. Die 2. Änderung seit dem 09.03.2017.</p>	

Tabelle 15 Nr. 1.12, Stadt Rosenfeld: Sonderbaufläche „Gartenhausgebiet Färberhalde“

Nr. 1.12 Stadt Rosenfeld: Sonderbaufläche „Gartenhausgebiet Färberhalde“	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gartenhausgebiet“</p> <p>Gebietsgröße: <i>ca. 7,13 ha</i></p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Nutzungsänderung, Nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>geplante Grünfläche</p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
Der Bebauungsplan „Gartenhausgebiet Färberhalde“ ist seit dem 14.07.2011 rechtskräftig.	

Tabelle 16 Nr. 1.13, Stadt Rosenfeld: gemischte Baufläche „Rosenfelder Tal“

<b>Nr. 1.13 Stadt Rosenfeld: gemischte Baufläche „Rosenfelder Tal“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: gemischte Baufläche Grünfläche Fläche für die Landwirtschaft</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 3,65 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b> Nachrichtliche Übernahme, tlw. Neuausweisung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>gemischte Baufläche Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Der Bebauungsplan „Rosenfelder Tal“ ist seit dem 09.09.1994 rechtskräftig. Der Plandarstellung liegt auch die 1. Erweiterung sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans zugrunde. Die 1. Erweiterung ist seit dem 20.06.2013 rechtskräftig. Die 1. Änderung seit dem 15.11.2018.</p> <p>Die im FNP dargestellten gemischten Bauflächen sind ausschließlich auf bereits rechtskräftige Bebauungspläne zurückzuführen.</p>	

Tabelle 17 Nr. 1.14, Stadt Rosenfeld: Verkehrsflächen „Parkplatz“ und „Wohnmobilstellplatz“

Nr. 1.14 Stadt Rosenfeld: Verkehrsflächen „Parkplatz“ und „Wohnmobilstellplatz“	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkplatz“ und „Wohnmobilstellplatz“</p> <p>Gebietsgröße: <i>ca. 0,18 ha</i></p> <p><b>Art der Änderung</b> Nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b> Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Der bestehende Freibadparkplatz sowie der ebenfalls bereits bestehende Wohnmobilstellplatz sollen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Es ist kein Bebauungsplanverfahren erforderlich.</p>	

Tabelle 18 Nr. 1.15, Stadt Rosenfeld: gemischte Baufläche „Rote Haldeweg“ / Grünfläche „Pfungsthalde“- Flächenkorrektur

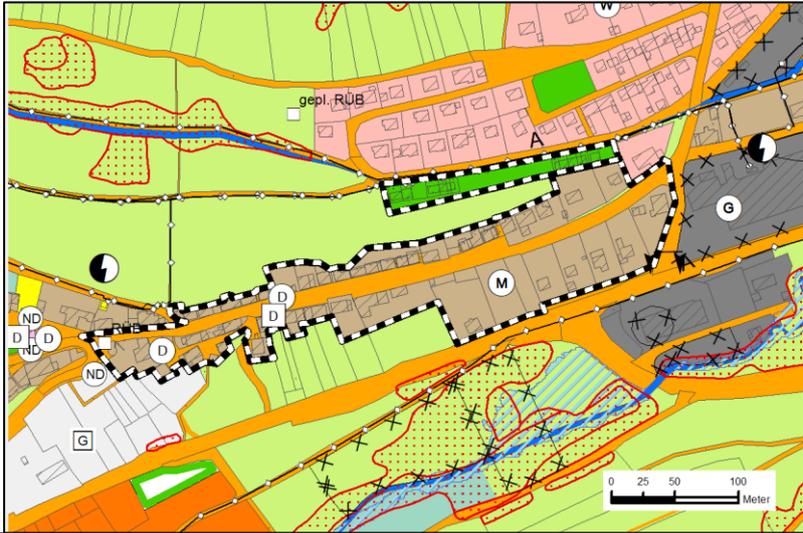
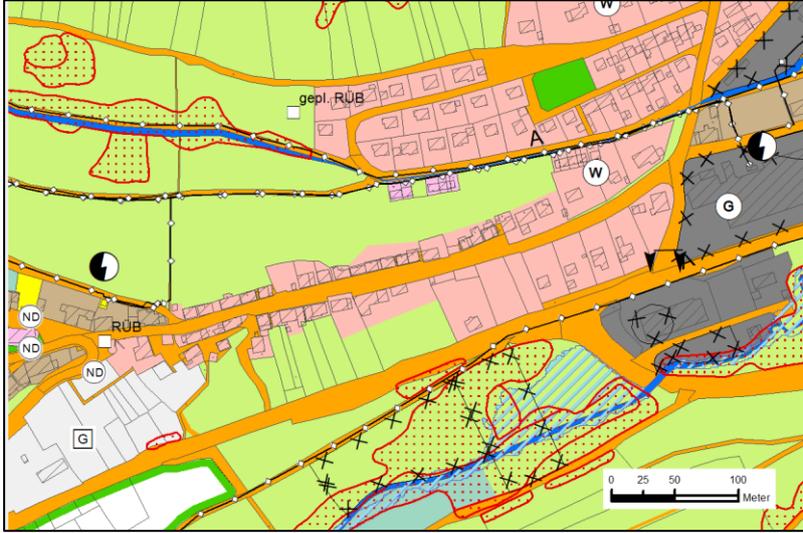
<b>Nr. 1.15 Stadt Rosenfeld: gemischte Baufläche „Rote Haldeweg“ / Grünfläche „Pfungsthalde“ – Flächenkorrektur</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: gemischte Baufläche Grünfläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> gemischte Baufläche: ca. 2,86 ha Grünfläche: ca. 0,32 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b> Flächenkorrektur</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Wohnbaufläche Fläche für den Gemeinbedarf Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Es ist kein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Für den Bereich „Rote Haldeweg“ liegt auch kein Bebauungsplan vor. Da es sich baurechtlich um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB handelt, soll dieser Bereich im Flächennutzungsplan korrektiv in eine gemischte Baufläche geändert werden.</p> <p>Der nördlich gelegene Bereich ist Bestandteil des Bebauungsplans „Pfungsthalde“, Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans, mit Rechtskraft vom 20.02.1981, wurde dieser Bereich als Grünfläche festgesetzt. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend berichtigt werden.</p>	

Tabelle 19 Nr. 1.16, Stadt Rosenfeld: gemischte Baufläche „Flurstück 73/2“

Nr. 1.16 Stadt Rosenfeld: gemischte Baufläche „Flurstück “73/2“	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: gemischte Baufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,063 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b> Nutzungsänderung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Es ist kein Bebauungsplanverfahren erforderlich.</p> <p>Im Gebäude auf Flurstück 73/2 befindet sich keine Poststelle mehr. Eine Nutzung als Gemeinbedarf liegt daher nicht mehr vor. Das Flurstück soll daher, entsprechend der Umgebungsbebauung als gemischte Baufläche dargestellt werden.</p>	

Tabelle 20 Nr. 1.17, Stadt Rosenfeld: Wohnbaufläche „Flurstück 552“

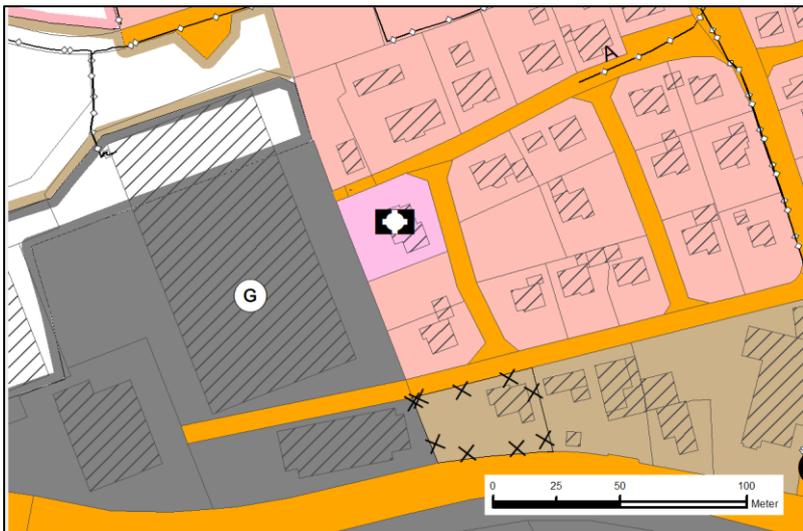
Nr. 1.17 Stadt Rosenfeld: Wohnbaufläche „Flurstück 552“	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Wohnbaufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,12 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b> Nutzungsänderung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Es ist kein Bebauungsplanverfahren erforderlich.</p> <p>Im Gebäude auf Flurstück 552 befindet sich keine Kirche mehr. Eine Nutzung als Gemeinbedarf liegt daher nicht mehr vor. Das Flurstück soll daher, entsprechend der Festsetzung des dortigen Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt werden.</p>	

Tabelle 21 Nr. 1.18, Stadt Rosenfeld: Rücknahme Wohnbaufläche „Hinter Lau“

<b>Nr. 1.18 Stadt Rosenfeld: Rücknahme Wohnbaufläche „Hinter Lau“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Fläche für die Landwirtschaft</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 5,5 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Rücknahme</p> <p>zugunsten der Neuausweisungen von Wohnbauflächen, insbesondere Nr. 1.1, 1.2 und Nr. 1.3 (Bauflächenkompensation)</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>geplante Wohnbaufläche</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Es ist kein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Die Rücknahme steht im Zusammenhang mit der Neufestlegung von Regionalen Grünzügen im Rahmen der 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb. Im Bereich der vorliegenden Rücknahme wird ein Vorranggebiet Grünzug ausgewiesen.</p>	

Tabelle 22 Nr. 2.1, Stadtteil Bickelsberg: geplante Sonderbaufläche „Sport- und Freizeitareal Affolter“

Nr. 2.1 Stadtteil Bickelsberg: geplante Sonderbaufläche „Sport- und Freizeitareal Affolter“	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport, Freizeit, Erholung“</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 1,39 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b> Neuausweisung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Ziele und Zweck der Planung</b>	
<p>Der Turn- und Sportverein Bickelsberg 1913 e.V. beabsichtigt am nördlichen Ortsausgang des Stadtteils Bickelsberg ein generationenübergreifendes Sport- und Freizeitareal mit vielfältigem Spiel- und Bewegungsangebot zu schaffen. Anlass des Vorhabens ist der Wunsch der Dorfgemeinschaft Bickelsberg einen Platz für Begegnung und Bewegung für alle Bürgerinnen und Bürger zu realisieren.</p> <p>Ein Nutzungskonzept liegt bereits vor. Neben einem Vereinsgebäude sind im Wesentlichen folgende Nutzungsbereiche geplant: Beachvolleyballfelder, Bewegungslandschaft, Fitnessparcour, Kleinspielfeld, Pumptrack (Wellenbahn) und ein Mountainbikeparcour.</p> <p>Um das Vorhaben verwirklichen zu können, müssen hierfür die planungsrechtlichen Festsetzungen geschaffen werden. So ist neben der Aufnahme des Plangebiets in den Flächennutzungsplan auch die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen.</p>	

Das geplante Vereinsgebäude soll im südlichen Bereich des Plangebiets, angrenzend an das Schuppengebiet „Affolter“, errichtet werden. Weitere Gebäude sind nicht geplant. Sonstige bauliche Anlagen sind nur im untergeordneten Umfang vorgesehen. Im Fokus steht bei allen Angeboten der Sport- und Freizeitcharakter sowie der Aufenthalt in der freien Landschaft mit naturnahen Angeboten und weitgehend natürlichen Materialien.

#### Immissionsschutz:

Eine schalltechnische Untersuchung, die die Lärmeinwirkungen des Sport- und Freizeitareals auf die benachbarte geplante Wohnbebauung im Baugebiet „Brünnle“ untersucht, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Durch die Nutzung der vorgesehenen Sport- und Freizeitanlagen sind tagsüber keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zu erwarten, somit ist die Nutzung tagsüber ohne Einschränkungen möglich.

Für den Zeitbereich nachts kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass bei Nutzung einzelner Teile des Sport- und Freizeitgeländes Überschreitungen des Immissionsrichtwertes 40 dB am nächstgelegenen Wohngebäude nicht ausgeschlossen werden können.

Um Konflikte zu vermeiden ist eine Nutzungseinschränkung auf dem gesamten Gelände bis 22 Uhr vorgesehen. Davon abweichend kann ggf. eine Nutzung der Anlage nach 22 Uhr im Einzelfall nach den Kriterien der seltenen Ereignisse genehmigt werden. In Ermangelung einer Rechtsgrundlage kann diese Regelung planungsrechtlich im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Eine entsprechende Benutzungsordnung wird von der Stadt Rosenfeld als Satzung erlassen.

#### Regionalplan Neckar-Alb 2013:

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 innerhalb eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug. Das Areal ist im Regionalplan außerdem als Gebiet für die Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) festgelegt. Nach Plansatz 3.1.1. Z (3) sollen regionale Grünzüge, die als Vorranggebiet festgelegt sind, von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden.

Durch die Ausweisung als Sondergebiet werden Nutzungen, die nicht der Zweckbestimmung dienen, ausgeschlossen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften tragen den regionalplanerischen Ausweisungen Rechnung. Die Funktionen der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden daher nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben steht somit zum einen im Einklang mit den Grundsätzen der Raumordnung und steht zum anderen keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

#### Alternativenprüfung:

Das Gelände bzw. das Flurstück wurde im Zuge eines Flurneuordnungsverfahrens der Stadt Rosenfeld für diese Nutzung zugewiesen. Geeignete Alternativflächen, die sich darüber hinaus im Besitz der Stadt Rosenfeld befinden, sind nicht verfügbar.

### **Lage und Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsausgang im Gewann „Affolter“ angrenzend an das gleichnamige Schuppengebiet im Rosenfelder Stadtteil Bickelsberg.

Die Erschließung des Plangebiets soll direkt nördlich des Schuppengebiets von der Vöhringer Straße aus erfolgen und ist somit von der Ortslage Bickelsberg aus gut erreichbar.

### **Verfahrensstand Bebauungsplan**

Für den Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände Affolter“ wurde bereits die Offenlage durchgeführt.

Tabelle 23 Nr. 2.2, Stadtteil Bickelsberg: gemischte Baufläche „Flurstücke 223, 224, 225/1, 226“

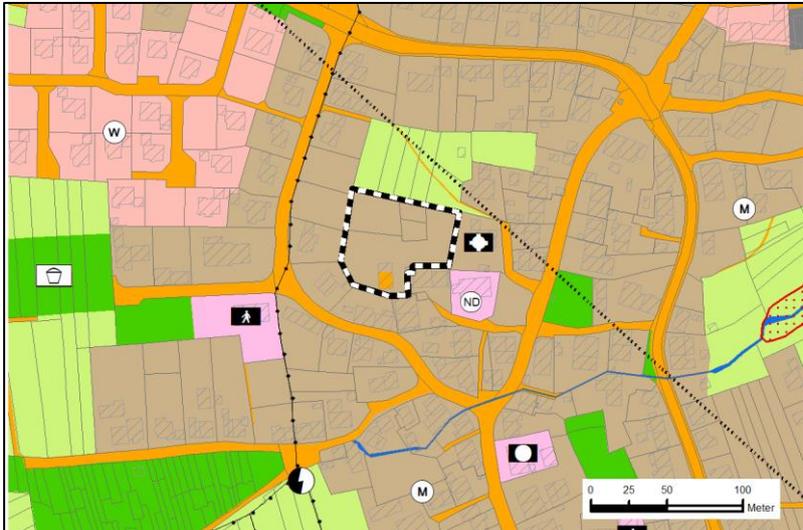
<b>Nr. 2.2    Stadtteil Bickelsberg: gemischte Baufläche „Flurstücke 223, 224, 225/1, 226“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: gemischte Baufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u>            <i>ca. 0,38 ha</i></p> <p><b>Art der Änderung</b> Neuausweisung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b> Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Das Plangebiet soll einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Es liegt bereits eine Bauvoranfrage vor. Da es sich baurechtlich um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB handelt und das Bauvorhaben auf dieser Grundlage genehmigt werden soll, wird dieser Bereich im Flächennutzungsplan, entsprechend der umgebenen Bestandsbebauung als gemischte Baufläche dargestellt.</p>	

Tabelle 24 Nr. 2.3, Stadtteil Bickelsberg: gewerbliche Baufläche „Stützengarten“

<b>Nr. 2.3    Stadtteil Bickelsberg: gewerbliche Baufläche „Stützengarten“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: gewerbliche Baufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u>            <i>ca. 1,51 ha</i></p> <p><b>Art der Änderung</b> Nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b> geplante gewerbliche Baufläche</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Stützengarten“ ist seit dem 13.05.2004 rechtskräftig. Der Plandarstellung liegt auch die 1. Erweiterung des Bebauungsplans zugrunde, die seit dem 23.12.2021 rechtskräftig ist.</p>	

Tabelle 25 Nr. 2.4, Stadtteil Bickelsberg: Sonderbaufläche für Schuppen „Affolter“

Nr. 2.4 Stadtteil Bickelsberg: Sonderbaufläche für Schuppen „Affolter“	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schuppengebiet“</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 1,05 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b> Nachrichtliche Übernahme, tlw. Neuausweisung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>geplante Sonderbaufläche</p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
Der Bebauungsplan Schuppengebiet „Affolter“ ist seit dem 29.06.2011 rechtskräftig.	

Tabelle 26 Nr. 3.1, Stadtteil Brittheim: Geplante Wohnbaufläche „Brühl“

<b>Nr. 3.1 Stadtteil Brittheim: Geplante Wohnbaufläche „Brühl“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Geplante Wohnbaufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,64 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Neuausweisung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	
<p>Durch die Rücknahme der Vorratsfläche „Hummelberg“ (Nr. 3.9/ca. 0,57 ha) aus dem Flächennutzungsplan ist die Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen an anderer Stelle erforderlich, um der vorhandenen Nachfrage nach Bauplätzen gerecht zu werden.</p> <p>Zum einen kann mit der Ausweisung der Wohnbaufläche eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage erfolgen. Zum anderen erfolgt durch den Flächentausch eine etwa flächengleiche Bauflächenkompensation.</p> <p><u>Regionalplan Neckar-Alb 2013:</u></p> <p>Das Plangebiet wird im Regionalplan Neckar-Alb 2013 von einem Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung überlagert. Die Abwägung mit dem Vorbehaltsgebiet erfolgt zugunsten der Siedlungsentwicklung. Der dringliche Bedarf an Wohnbauflächen wird von der Stadt Rosenfeld als bedeutender erachtet als die Erhaltung der Bodenfunktionen in diesem Bereich.</p>	

**Alternativenprüfung:**

Ursprünglich war die zukünftige Wohnbauentwicklung im Gewann „Hummelsberg“ vorgesehen, die jedoch aufgrund der ungünstigen Erschließungsmöglichkeiten der nördlichen Teilfläche nicht umgesetzt werden kann. Aufgrund der flächendeckenden regionalplanerischen Ausweisungen von Vorranggebieten, insbesondere von Regionalen Grünzügen, die direkt bis an die Ortslage heranreichen, ist die Siedlungsentwicklung stark eingeschränkt. Alternative Flächen sind deshalb nicht vorhanden. Die wohnbauliche Weiterentwicklung Brittheims wird im Gewann „Brühl“ am sinnvollsten erachtet.

**Lage und Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Ortslage und kann im Westen von der Plettenbergstraße und im Osten von der Turmstraße erschlossen werden.

**Verfahrensstand Bebauungsplan**

Es wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Tabelle 27 Nr. 3.2, Stadtteil Brittheim: Geplante gemischte Baufläche „Teilfläche Flurstück 73“

<b>Nr. 3.2 Stadtteil Brittheim: Geplante gemischte Baufläche „Teilfläche Flurstück 73“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Geplante gemischte Baufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,0558 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Neuausweisung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Ziele und Zweck der Planung</b>	
<p>Der Ausweisung liegt ein konkretes Bauvorhaben eines ortsansässigen Bauwilligen zugrunde. Das Vorhaben sieht den Bau eines Einfamilienhauses neben dem westlich direkt angrenzenden Wohnhaus der Großeltern vor. Das Grundstück befindet sich in dessen Besitz. Zur Verwirklichung des Vorhabens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen, durch Einbeziehung des Flurstücks in den Innenbereich, geschaffen werden. Dadurch kann eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage erfolgen.</p> <p><u>Regionalplan Neckar-Alb 2013:</u></p> <p>Das Plangebiet wird im Regionalplan Neckar-Alb 2013 von einem Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung überlagert. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets erfolgt die Abwägung mit dem Vorbehaltsgebiet zugunsten der Siedlungsentwicklung gegenüber der Erhaltung der Bodenfunktionen in diesem Bereich.</p>	

**Alternativenprüfung:**

Da der Ausweisung ein konkretes Bauvorhaben eines ortsansässigen Bauwilligen, auf deren eigenen Grundstück zugrunde liegt, stehen aus Sicht der Bauherren keine Alternativstandorte zur Verfügung. Die Stadt Rosenfeld unterstützt das Vorhaben, da die bereits bestehenden Infrastruktureinrichtungen der angrenzenden Ortslage effektiv genutzt werden können.

**Lage und Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Stadtteils Brittheim, gegenüber des Friedhofs und kann über die Karpfenstraße erschlossen werden.

**Verfahrensstand Bebauungsplan**

Die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung wird angestrebt. Ein Verfahren wurde noch nicht eingeleitet.

Tabelle 28 Nr. 3.3, Stadtteil Brittheim: geplante gewerbliche Baufläche „Osterlangen, Erweiterung“

<b>Nr. 3.3 Stadtteil Brittheim: gewerbliche Baufläche „Osterlangen, Erweiterung“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Gewerbliche Baufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,26 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Neuausweisung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Ziele und Zweck der Planung</b>	
<p>Die Ausweisung dient dazu, den Gewerbebetrieben im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet eine Erweiterungsmöglichkeit zu bieten. Die drei Betriebe haben den Erweiterungsbedarf bereits bei der Stadtverwaltung angemeldet. Die Grundstücke auf der Erweiterungsfläche befinden sich bereits im Besitz der Gewerbetreibenden.</p> <p><u>Regionalplan Neckar-Alb 2013:</u></p> <p>Das Plangebiet wird im Regionalplan Neckar-Alb 2013 von einem Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung überlagert. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets erfolgt die Abwägung mit dem Vorbehaltsgebiet zugunsten der Siedlungsentwicklung gegenüber der Erhaltung der Bodenfunktionen in diesem Bereich.</p>	

**Alternativenprüfung:**

Da es sich um Erweiterungsflächen für angrenzende, ortsansässige Gewerbebetriebe handelt ist die Ausweisung nur an dieser Stelle möglich.

Aufgrund der flächendeckenden regionalplanerischen Ausweisungen von Vorranggebieten, insbesondere von Regionalen Grünzügen, die direkt bis an die Ortslage heranreichen, ist die Siedlungsentwicklung ohnehin stark eingeschränkt. Alternative Flächen sind deshalb weder vorhanden noch an anderer Stelle sinnvoll.

**Lage und Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Brittheim und kann die Erschließung des bestehenden Gewerbegebiets nutzen.

**Verfahrensstand Bebauungsplan**

Es wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Tabelle 29 Nr. 3.4, Stadtteil Brittheim: Wohnbaufläche „Turmstraße“

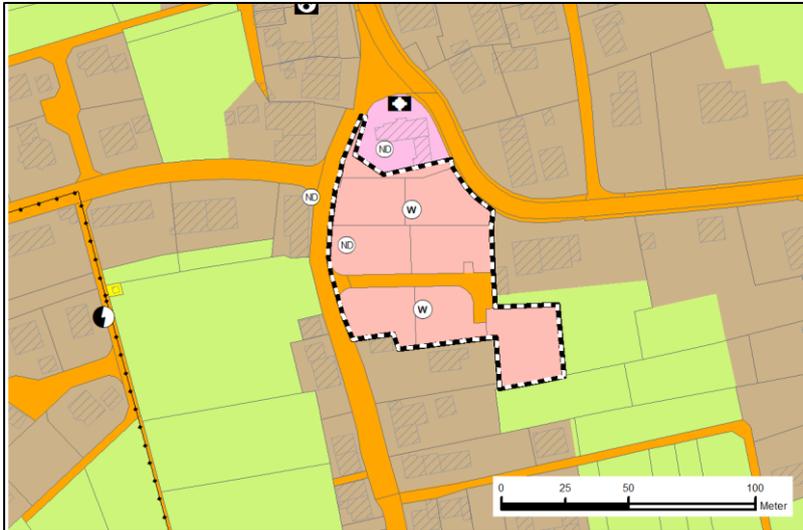
<b>Nr. 3.4    Stadtteil Brittheim: Wohnbaufläche „Turmstraße“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Wohnbaufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u>            <i>ca. 0,5 ha</i></p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Nutzungsänderung, Nachrichtliche Übernahme, tlw. Neuausweisung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>gemischte Baufläche</p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
Der Bebauungsplan „Turmstraße“ ist seit dem 11.01.2018 rechtskräftig.	

Tabelle 30 Nr. 3.5, Stadtteil Brittheim: Wohnbaufläche „Teilfläche Flurstück 370“

<b>Nr. 3.5 Stadtteil Brittheim: Wohnbaufläche „Teilfläche Flurstück 370“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Wohnbaufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,077 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>geplante Wohnbaufläche</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Auf Grundlage einer Bauvoranfrage für den östlichen Bereich des Flurstücks 370, auf dem die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage vorgesehen ist, wurde dieser Bereich als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt. Dieser behördlichen Entscheidung soll in der Darstellung des Flächennutzungsplans Rechnung getragen werden und wird daher als Bestandswohnbaufläche dargestellt.</p>	

Tabelle 31 Nr. 3.6, Stadtteil Brittheim: Sonderbaufläche für Schuppen „Neue Äcker“

<b>Nr. 3.6    Stadtteil Brittheim: Sonderbaufläche für Schuppen „Neue Äcker“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schuppengebiet“</p> <p><u>Gebietsgröße:</u>            <i>ca. 0,42 ha</i></p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>geplante Sonderbaufläche</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Der Bebauungsplan „Neue Äcker“ ist seit dem 24.08.2006 rechtskräftig.</p>	

Tabelle 32 Nr. 3.7, Stadtteil Brittheim: Sonderbaufläche „Kleingartengebiet I u. II (Sandwiesen u. Tal)“

Nr. 3.7 Stadtteil Brittheim: Sonderbaufläche „Kleingartengebiet I und II (Sandwiesen und Tal)“	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartengebiet“</p> <p>Fläche für Wald</p> <p><b>Gebietsgröße:</b> ca. 6,19 ha Gebiet 1 (westlich): ca. 3,91 ha Gebiet 2 (östlich): ca. 2,27 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Nachrichtliche Übernahme, Neuausweisung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p> <p>Fläche für Wald</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
Der Bebauungsplan Sondergebiet „Kleingartengebiet I und II (Sandwiesen und Tal)“ ist seit dem 03.04.1986 rechtskräftig.	

Tabelle 33 Nr. 3.8, Stadtteil Brittheim: Einrichtung für den Gemeinbedarf „Sternwarte“

<b>Nr. 3.8 Stadtteil Brittheim: Einrichtung für den Gemeinbedarf „Sternwarte“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Einrichtung für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sternwarte“</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> Rücknahme Sonderbaufläche: ca. 0,5 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b> Nutzungsänderung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b> geplante Sonderbaufläche „Sternwarte“</p>
<b>Ziele und Zweck der Planung</b>	
<p>Im Rahmen der Erstaufstellung des Flächennutzungsplans wurde eine Sonderbaufläche „Sternwarte“ in den FNP aufgenommen. Für den Bau der Sternwarte Zollernalb wurde eine Baugenehmigung erteilt. Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Baugebiet nach § 11 BauNVO „Sondergebiet Sternwarte“ war nicht erforderlich. Aus diesem Grund soll die Sternwarte nunmehr als Einrichtung für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sternwarte“ dargestellt werden. Die Ausweisung mit dieser Nutzungsart begründet sich dadurch, dass es sich bei der Sternwarte Zollernalb um eine Volkssternwarte handelt, die für das allgemeine Publikum zugänglich ist. Sie dient der naturwissenschaftlichen und kulturellen sogenannten Volksbildung, also der Wissensvermittlung an möglichst breite Kreise der Bevölkerung. Der Verein <i>Sternwarte Zollern-Alb, Rosenfeld-Brittheim e. V.</i> ist gemeinnützig.</p>	

**Regionalplan Neckar-Alb 2013:**

Für das Plangebiet sind keine regionalplanerischen Ausweisungen festgelegt. Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind nicht betroffen.

**Alternativenprüfung:**

Die Sternwarte existiert bereits. Eine Alternativenprüfung ist nicht erforderlich.

**Lage und Erschließung**

Die Sternwarte befindet sich südwestlich der Ortslage von Brittheim. Das Vorhaben wurde im Jahr 2006 abgeschlossen, so dass bereits eine Erschließung besteht.

**Verfahrensstand Bebauungsplan**

Es ist kein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Tabelle 34 Nr. 3.9, Stadtteil Brittheim: Rücknahme Wohnbaufläche „Hummelberg“

<b>Nr. 3.9 Stadtteil Brittheim: Rücknahme Wohnbaufläche „Hummelberg“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Fläche für die Landwirtschaft</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,53 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Rücknahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>geplante Wohnbaufläche</p>
<b>Ziele und Zweck der Planung</b>	
<p>Die Rücknahme erfolgt aufgrund der ungünstigen Erschließungsmöglichkeiten der nördlichen Teilfläche. Durch die Rücknahme der Vorratsfläche aus dem Flächennutzungsplan kann die wohnbauliche Entwicklung an günstigerer Stelle, im Gewinn „Bühl“ (Nr. 3.1/ca. 0,64 ha) erfolgen.</p> <p>Der Flächentausch ermöglicht eine etwa flächengleiche Bauflächenkompensation.</p>	
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Es ist kein Bebauungsplanverfahren erforderlich.</p>	

Tabelle 35 Nr. 4.1, Stadtteil Heiligenzimmern: geplante Wohnbaufläche „Kohl-Hofäcker III“

<b>Nr. 4.1 Stadtteil Heiligenzimmern: geplante Wohnbaufläche „Kohl-Hofäcker III“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Geplante Wohnbaufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 1,82 ha Wohnbaufläche (Bestand): ca. 1,55 ha Wohnbaufläche (Neuaus.): ca. 0,21 ha Verkehr: ca. 0,06 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>tlw. Nutzungsänderung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>geplante Wohnbaufläche</p> <p>geplante gemischte Baufläche</p>
<b>Ziele und Zweck der Planung</b>	
<p>Die Ausweisung dient der Deckung des künftigen Bedarfs an Wohnraum. Der Stadtteil Heiligenzimmern verfügt über keinen städtischen Bauplatz mehr. Um jedoch einer Abwanderung der jüngeren Generation und somit einer Veränderung der Altersstruktur der Gemeinde entgegenzuwirken, sieht es die Stadt Rosenfeld mit ihrem Ortsteil Heiligenzimmern als hoheitliche Aufgabe jungen Familien Baugrund zur Verfügung zu stellen. Die große Freifläche am Ortsrand im Gewann Kugelwasen, die umgeben ist von Wohnbebauung, bietet sich hierfür an. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche erscheint für eine bauliche Weiterentwicklung sehr gut geeignet, da zur bereits bestehenden Straße Kugelwasen angeschlossen werden kann. Dadurch entsteht ein zusammenhängendes Wohngebiet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kohl – Hofäcker III“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.</p>	

**Regionalplan Neckar-Alb 2013:**

Das Plangebiet ist im Regionalplan als geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Konflikte mit den Zielen der Raumordnung sind nicht betroffen.

**Alternativenprüfung:**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche und geringfügig als gemischte Baufläche ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurden den Darstellungen des Flächennutzungsplans gefolgt. Die wohnbauliche Weiterentwicklung konzentriert sich hier bereits. Die Ausweisung eines neuen Wohngebiets in diesem Bereich bietet sich daher an. Aufgrund der flächendeckenden regionalplanerischen Ausweisungen von Vorranggebieten, insbesondere von Regionalen Grünzügen, die direkt bis an die Ortslage heranreichen, ist die Siedlungsentwicklung ohnehin stark eingeschränkt. Alternative Flächen sind deshalb nicht vorhanden.

**Lage und Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Heiligenzimmern und kann entweder direkt über die L 390 oder über die südlich angrenzende Wohnbebauung erschlossen werden.

**Verfahrensstand Bebauungsplan**

Für den Bebauungsplan „Kohl-Hofäcker III“ wurde am 28.01.2021 der Satzungsbeschluss gefasst.

Tabelle 36 Nr. 4.2, Stadtteil Heiligenzimmern: geplante gewerbliche Baufläche „Jakobshof“

Nr. 4.2 Stadtteil Heiligenzimmern: geplante gewerbliche Baufläche „Jakobshof“	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Geplante gewerbliche Baufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 2,2 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Neuausweisung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p> <p>Hofstelle im Außenbereich</p>
<b>Ziele und Zweck der Planung</b>	
<p>Der Jakobshof im Heiligenzimmern ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen sowie um die Zukunftsfähigkeit des Betriebes zu sichern soll ein weiteres wirtschaftliches „Standbein“ geschaffen werden. Die sich in nächster Nähe befindliche Klostermühle Heiligenzimmern ist seit längerer Zeit auf der Suche nach Flächen zum Betrieb einer Getreideerfassungsanlage, da die eigenen Kapazitäten auf ihrem Betriebsgelände ausgeschöpft sind.</p> <p>Im Rahmen einer Kooperation zwischen dem Jakobshof und der Klostermühle Heiligenzimmern soll die Anlage auf dem Gelände des Jakobshofs errichtet und betrieben werden. Diese Erweiterungsabsichten sind im Rahmen einer privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung im Außenbereich nicht umsetzbar. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Nutzungsart „Gewerbegebiet“ vorgesehen. Damit sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann, soll die zukünftige Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.</p>	

Die Stadt Rosenfeld unterstützt das Vorhaben, um die Zukunftsfähigkeit des Betriebes zu sichern und die wirtschaftliche Entwicklung des Stadtteils Heiligenzimmern zu fördern.

Der südwestlich in den Bereich des HQ 100 (Hochwassergefahrenkarten) hineinragende Bereich wird im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren dergestalt festgesetzt, dass dort keine dauerhaften baulichen Anlagen zulässig sind und der Hochwasserabfluss weiterhin gewährleistet ist.

#### Regionalplan Neckar-Alb 2013:

Das Plangebiet wird von mehreren regionalplanerischen Ausweisungen überlagert. Dabei handelt es sich um ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug, ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, ein Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz und ein Gebiet für Bodenerhaltung. Die Ausweisungen werden zugunsten des geplanten Vorhabens im Rahmen der 5. Regionalplanänderung zurückgenommen.

#### Alternativenprüfung:

Der Standort des Vorhabens begründet sich neben der bereits bestehenden betriebswirtschaftlichen Kooperation zwischen dem Jakobshof und der Klostermühle Heiligenzimmern mit der unmittelbaren Nähe der beiden Betriebe, sodass die Transportwege kurzgehalten werden können. Darüber hinaus werden durch den Bau der Anlagen auf dem bestehenden Betriebsgelände des Jakobshofs entsprechende Flächen im Außenbereich geschont und der Landschaftsverbrauch reduziert.

Auf dem Areal der Klostermühle Heiligenzimmern im südwestlich des Jakobshofs gelegenen Gewerbegebiets ist die Umsetzung des Vorhabens nicht möglich, da die Kapazitäten auf dessen Betriebsgelände bereits ausgeschöpft sind. Die unmittelbare Nähe des Betriebs zur Stunzach und der damit verbundenen Lage im Überschwemmungsgebiet, lässt eine Betriebserweiterung nicht zu. Der Jakobshof mit seinen bestehenden Anlagen bildet die Grundlage für den Erfolg des geplanten Vorhabens. Aufgrund der bereits bestehenden Strukturen und Investitionen ist eine Abwanderung für den Betrieb in ein anderes Gewerbegebiet unzumutbar.

Das Vorhaben ist damit zwingend an den bestehenden Standort gebunden.

Aufgrund der flächendeckenden regionalplanerischen Ausweisungen von Vorranggebieten, insbesondere von Regionalen Grünzügen, die direkt bis an die Ortslage von Heiligenzimmern heranreichen, ist die Siedlungsentwicklung ohnehin stark eingeschränkt. Alternative Flächen sind deshalb nicht vorhanden.

#### **Lage und Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage von Heiligenzimmern und kann über die bestehende Zufahrt zum Jakobshof erschlossen werden.

#### **Verfahrensstand Bebauungsplan**

Für den Bebauungsplan „Jakobshof“ wurde am 16.12.2021 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde bereits durchgeführt.

Tabelle 37 Nr. 4.3, Stadtteil Heiligenzimmern:

geplante gewerbliche Baufläche „Seewiesen“, Erweiterung

<b>Nr. 4.3 Stadtteil Heiligenzimmern: geplante gewerbliche Baufläche „Seewiesen, Erweiterung“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Geplante gewerbliche Baufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,88 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b> Neuausweisung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b> Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Ziele und Zweck der Planung</b>	
<p>Der Stadtteil Heiligenzimmern verfügt über verhältnismäßig große Gewerbeflächen, die allerdings vollständig erschöpft sind. Reserveflächen sind keine mehr vorhanden. Die Ausweisung dient nicht der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, sondern soll ortansässigen Betrieben aus Heiligenzimmern eine Erweiterungsmöglichkeit bieten. Die Gewerbebetriebe mit ihren bestehenden Anlagen bilden die Grundlage für den Erfolg der Unternehmen. Aufgrund der bereits bestehenden Strukturen und Investitionen ist eine Abwanderung für die Betriebe in ein anderes Gewerbegebiet unzumutbar. Alternative Flächen sind nicht vorhanden. Die Ausweisung ist daher zwingend erforderlich.</p>	

**Regionalplan Neckar-Alb 2013:**

Das Plangebiet wird neben einer Grünzäsur von zwei weiteren regionalplanerischen Ausweisungen überlagert. Dabei handelt es sich zum einen um ein Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Das Plangebiet befindet sich jedoch außerhalb des HQ100 Überschwemmungsbereichs der Hochwassergefahrenkarten. Die Funktion des Vorranggebietes ist somit weder betroffen noch beeinträchtigt. Zum anderen liegt das Plangebiet innerhalb eines Gebiets für Bodenerhaltung. Aufgrund des dringlichen Bedarfs an Gewerbeflächen erfolgt die Abwägung zugunsten der Gewerbeentwicklung gegenüber der Erhaltung der Bodenfunktionen in diesem Bereich.

**Alternativenprüfung:**

Neben dem Überschwemmungsgebiet der Stunzach sind die flächendeckenden, regionalplanerischen Ausweisungen von Vorranggebieten, insbesondere von Regionalen Grünzügen, die direkt bis an die Ortslage von Heiligenzimmern heranreichen, maßgeblich für die stark eingeschränkte Siedlungsentwicklung. Als Flächen außerhalb regionalplanerischer Vorranggebiete wurden die Flurstücke 192 und 193/1 geprüft. Diese befinden sich allerdings innerhalb des HQ 100 Überschwemmungsgebietes. Der Aufwand der erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen, um diese Flächen gewerblich nutzen zu können, sind unverhältnismäßig hoch. Alternative Flächen sind deshalb nicht vorhanden.

**Lage und Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtteils Heiligenzimmern und kann von Norden über die Straße „Seewiesen“ erschlossen werden.

**Verfahrensstand Bebauungsplan**

Es wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Tabelle 38 Nr. 4.4, Stadtteil Heiligenzimmern: gemischte Baufläche „Seewiesen, 2. Änderung“

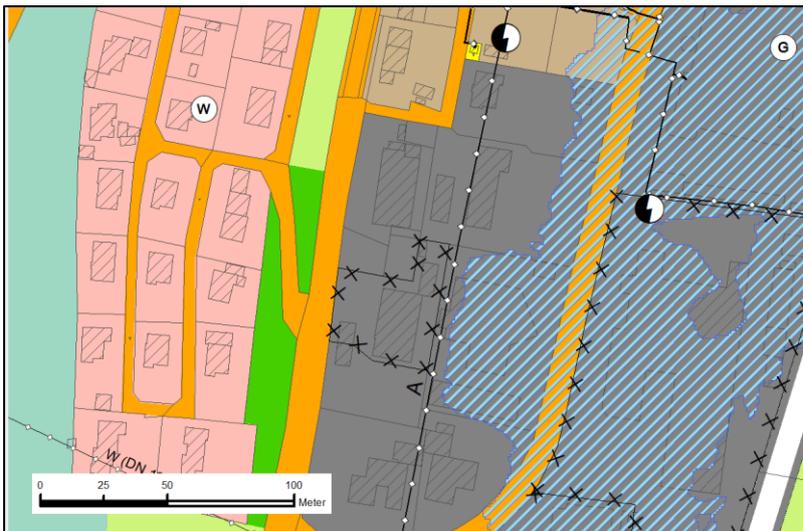
<b>Nr. 4.4    Stadtteil Heiligenzimmern: gemischte Baufläche „Seewiesen, 2. Änderung“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: gemischte Baufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u>    <i>ca. 0,49 ha</i></p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Nutzungsänderung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>gewerbliche Baufläche</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Der Bebauungsplan ist seit dem 20.01.2022 rechtskräftig.</p>	

Tabelle 39 Nr. 4.5, Stadtteil Heiligenzimmern:  
geplante Sonderbaufläche für Schuppen „Weiher, 2. Erweiterung“

<b>Nr. 4.5 Stadtteil Heiligenzimmern: geplante Sonderbaufläche für Schuppen „Weiher, 2. Erweiterung“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schuppengebiet“</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,34 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Neuausweisung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Ziele und Zweck der Planung</b>	
<p>Aufgrund der großen Nachfrage soll im Stadtteil Heiligenzimmern eine Erweiterung des Schuppengebiets entstehen. Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Schuppenplätzen, die der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen, Geräten und Maschinen dienen sollen.</p> <p><u>Regionalplan Neckar-Alb 2013:</u></p> <p>Das Plangebiet wird von einem Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung überlagert. Die Abwägung mit dem Vorbehaltsgebiet erfolgt zugunsten der Siedlungsentwicklung. Der Bedarf nach Schuppenplätzen wird von der Stadt Rosenfeld als bedeutender erachtet als die Erhaltung der Bodenfunktionen in diesem Bereich.</p>	

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug. Die Voraussetzungen gemäß Plansatz 3.1.1 Z (5) Regionalplan Neckar-Alb 2013, zur Ausweisung eines Schuppengebiets in einem regionalen Grünzug sind, wie folgt dargestellt, gegeben:

- Außerhalb der regionalen Grünzüge (VRG) können keine geeigneten Standorte gefunden werden
  - *Die Ortslage von Heiligenzimmern ist fast vollständig von einem regionalen Grünzug umgeben, der direkt bis an die Bebauung heranreicht. Lediglich im Westen befindet sich eine kleine Fläche (Kausbühl) ohne regionalplanerischen Ausweisungen. Die Flurstücke befinden sich jedoch in privatem Besitz und stehen für ein Schuppengebiet nicht zur Verfügung. Die Besitzer sind nicht verkaufsbereit. Alternative Flächen sind daher nicht vorhanden.*
- Die Nutzung bestehender landwirtschaftlicher Gebäude ist nicht möglich
  - *Geeignete landwirtschaftliche Gebäude sind nicht vorhanden oder stehen nicht zur Verfügung.*
- Nachweis des Bedarfs für die Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Maschinen und Geräte zur Bewirtschaftung im Außenbereich.
  - *Aktuell liegen der Ortschaftsverwaltung Heiligenzimmern zehn Anträge für ein Grundstück zum Neubau eines Schuppens vor. Regelmäßig erreichen die Ortschaftsverwaltung Nachfragen über den Stand des Verfahrens bzw. wann die Schuppenplätze zur Verfügung stehen.*
- Nachweis, dass die Landbewirtschafter jeweils wenigstens 1 ha Fläche im Außenbereich bewirtschaften
  - *Die Antragsteller erfüllen diese Voraussetzung. Der Bebauungsplan, der für das Schuppengebiet aufgestellt werden muss, wird die Bedingung festsetzen.*
- Nutzung der Schuppen nur für die Unterstellung von land- und forstwirtschaftlichen Geräten und Maschinen.
- Landschaftsgerechte Ausführung möglichst in Ortsnähe.
  - *Der Bebauungsplan, der für das Schuppengebiet aufgestellt werden muss, wird diese Bedingungen festsetzen.*

#### Alternativenprüfung:

Da es sich um die Erweiterung des bestehenden Schuppengebiets handelt ist der Standort landschaftlich bereits vorbelastet. Eine Zersiedlung ist ebenfalls nicht gegeben, da sich die Erweiterung zur Ortslage hin orientiert. Der Standort bietet sich daher an.

Die Ortslage von Heiligenzimmern ist fast vollständig von einem regionalen Grünzug umgeben, der direkt bis an die Bebauung heranreicht. Lediglich im Westen befindet sich eine kleine Fläche (Kausbühl) ohne regionalplanerische Ausweisung. Die Flurstücke befinden sich jedoch in privatem Besitz und stehen für ein Schuppengebiet nicht zur Verfügung. Die Besitzer sind nicht verkaufsbereit. Alternative Flächen sind daher nicht vorhanden.

#### **Lage und Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage von Heiligenzimmern und kann über die Zufahrt des bestehenden Schuppengebiets erschlossen werden.

#### **Verfahrensstand Bebauungsplan**

Es wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Tabelle 40 Nr. 4.6, Stadtteil Heiligenzimmern:

Sonderbaufläche für Schuppen „Weiher und 1. Erweiterung“

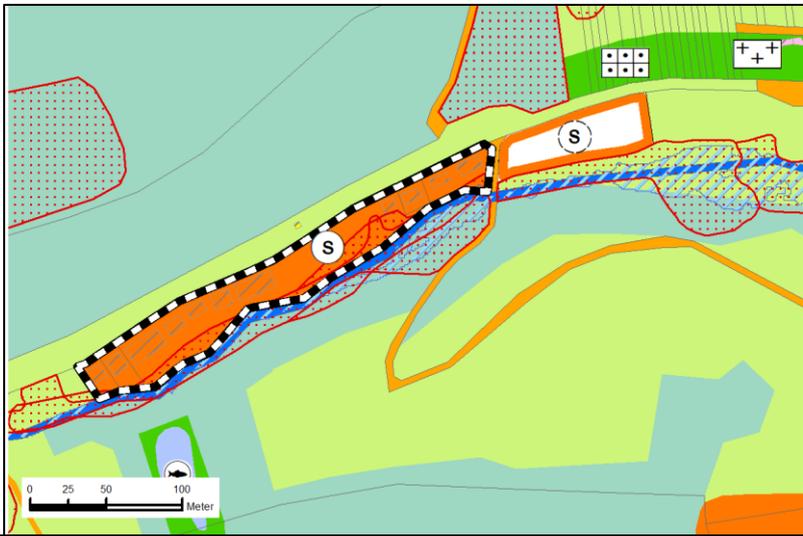
Nr. 4.6 Stadtteil Heiligenzimmern: Sonderbaufläche für Schuppen „Weiher und 1. Erweiterung“	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schuppengebiet“</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,89 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Nachrichtliche Übernahme, Neuausweisung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Der Bebauungsplan Schuppengebiet „Weiher“ ist seit dem 08.01.2004 rechtskräftig. Der Plandarstellung liegt auch die 1. Erweiterung des Schuppengebietes zugrunde. Diese ist seit dem 31.01.2008 rechtskräftig.</p>	

Tabelle 41 Nr. 4.7, Stadtteil Heiligenzimmern: gewerbliche Baufläche „Seewiesen“

<b>Nr. 4.7    Stadtteil Heiligenzimmern: gewerbliche Baufläche „Seewiesen“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: gewerbliche Baufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u>    <i>ca. 0,34 ha</i></p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Nutzungsänderung, Nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>gemischte Baufläche</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Seewiesen“ ist seit dem 22.07.1983 rechtskräftig.	

Tabelle 42 Nr. 4.8, Stadtteil Heiligenzimmern: Sonderbaufläche „Sportgelände Rotenbühl“

<b>Nr. 4.8    Stadtteil Heiligenzimmern: Sonderbaufläche „Sportgelände Rotenbühl“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“</p> <p><u>Gebietsgröße:</u>    ca. 4,02 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Nutzungsänderung, Nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Grünfläche</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
Der Bebauungsplan „Sportgelände Rotenbühl“ ist seit dem 20.05.1999 rechtskräftig.	

Tabelle 43 Nr. 4.9, Stadtteil Heiligenzimmern: Fläche für Wald „Bogenschießplatz Heiligenzimmern“

Nr. 4.9 Stadtteil Heiligenzimmern: Fläche für Wald „Bogenschießplatz Heiligenzimmern“	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Fläche für Wald mit der Zweckbestimmung „Bogenschießen“</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,3 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Nutzungsänderung, Nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Fläche für Wald</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Der bereits bestehende Bogenschießplatz einschließlich des Schützenhauses soll in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Für das Schützenhaus liegt eine Baugenehmigung vom 13.12.1974 vor. Es ist kein Bebauungsplanverfahren erforderlich.</p>	

Tabelle 44 Nr. 4.10, Stadtteil Heiligenzimmern: Fläche für Wald „Fischerei Heiligenzimmern“

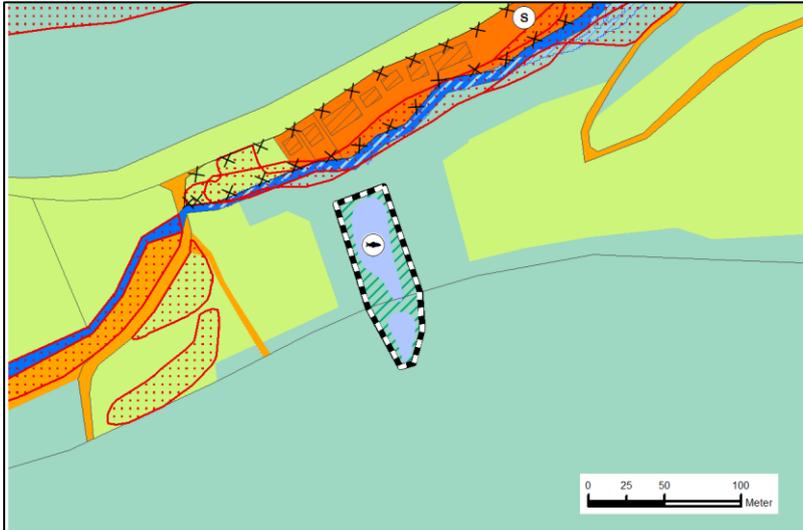
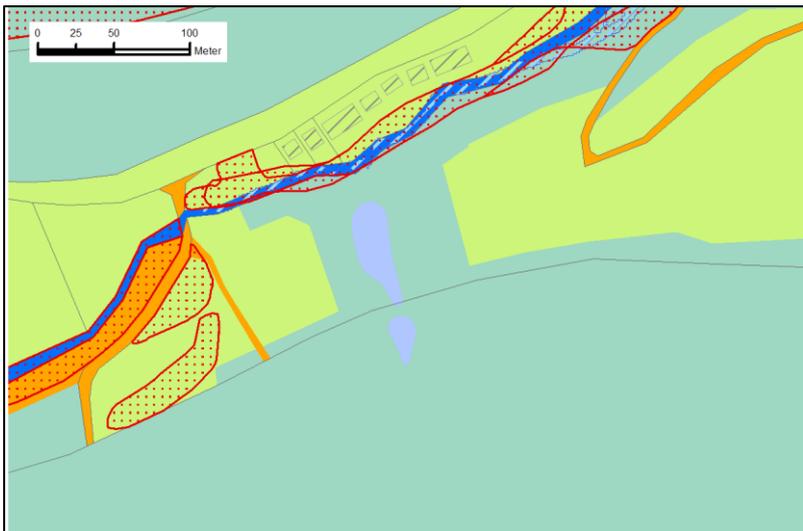
<b>Nr. 4.10 Stadtteil Heiligenzimmern: Fläche für Wald „Fischerei Heiligenzimmern“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck:                  Fläche für Wald mit der Zweckbestimmung „Fischerei“                  Wasserflächen</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,36 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Nutzungsänderung,                  Nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Fläche für Wald                  Wasserflächen</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Die bereits bestehende Fischereinutzung soll in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Es ist kein Bebauungsplanverfahren erforderlich.</p>	

Tabelle 45 Nr. 4.11, Stadtteil Heiligenzimmern: gemischte Baufläche „Flurstück 1040“

<b>Nr. 4.11 Stadtteil Heiligenzimmern: gemischte Baufläche „Flurstück 1040“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: gemischte Baufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,24 ha</p> <p>gepl. gem. Baufläche (Bestand) ca. 0,13 ha gepl. gem. Baufläche (Neuansw.) ca. 0,11 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Nachrichtliche Übernahme, tlw. Neuansweisung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>geplante gemischte Baufläche</p> <p>Flächen für die Landwirtschaft</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Auf dem im FNP als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flurstück 1040, findet eine Wohnnutzung statt. Für das dort bestehende Wohnhaus liegt eine Baugenehmigung vor. Neben dem Wohnhaus ist ein landwirtschaftlicher Schuppen geplant. Eine gemischte Nutzung wird angestrebt.</p>	

Tabelle 46 Nr. 5.1, Stadtteil Isingen: geplante gemischte Baufläche „Flurstück 62“

<b>Nr. 5.1 Stadtteil Isingen: geplante gemischte Baufläche „Flurstück 62“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: geplante gemischte Baufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,06 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Neuausweisung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Ziele und Zweck der Planung</b>	
<p>Das Grundstück soll einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Es liegt bereits eine Bauvoranfrage für ein „Tiny-House“ vor. Da es sich baurechtlich um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB handelt und das Bauvorhaben auf dieser Grundlage genehmigt werden soll, wird dieser Bereich im Flächennutzungsplan, entsprechend der umgebenen Bestandsbebauung als gemischte Baufläche dargestellt.</p> <p><u>Regionalplan Neckar-Alb 2013:</u> Das Plangebiet ist im Regionalplan als geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Ziele der Raumordnung sind nicht betroffen.</p>	

**Alternativenprüfung:**

Das Vorhaben könnte auch im Neubaugebiet „Vor Loh“ in Isingen verwirklicht werden. Da das Plangebiet jedoch im Innenbereich liegt, ist die Umsetzung des Vorhabens, gemäß dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ auf Flurstück 62 vorzuziehen.

**Lage und Erschließung**

Das Plangebiet kann über die Kirchstraße bzw. den daran angebundenen Wirtschaftsweg erschlossen werden.

**Verfahrensstand Bebauungsplan**

Das Vorhaben soll nach § 34 BauGB genehmigt werden. Eine Baugenehmigung liegt noch nicht vor.

Tabelle 47 Nr. 5.2, Stadtteil Isingen: geplante Sonderbaufläche für Schuppen „Hinter Hofen“

<b>Nr. 5.2 Stadtteil Isingen: geplante Sonderbaufläche für Schuppen „Hinter Hofen“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schuppengebiet“</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,45 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b> Neuausweisung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b> Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Ziele und Zweck der Planung</b>	
<p>Aufgrund der großen Nachfrage soll im Stadtteil Isingen ein Schuppengebiet entstehen. Der Ortschaftsverwaltung liegen bereits mehrere Anfragen vor. Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Schuppenplätzen, die der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen, Geräten und Maschinen dienen sollen.</p> <p><u>Regionalplan Neckar-Alb 2013:</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich am Rande eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug. Aufgrund der geringen Betroffenheit des Vorranggebiets steht die Ausweisung in keinem Konflikt mit den Zielen der Raumordnung. Das Plangebiet wird außerdem von einem Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung überlagert. Die Abwägung mit dem Vorbehaltsgebiet erfolgt zugunsten der Siedlungsentwicklung. Der dringliche Bedarf an</p>	

Schuppenplätzen wird von der Stadt Rosenfeld als bedeutender erachtet als die Erhaltung der Bodenfunktionen in diesem Bereich.

Alternativenprüfung:

Für das geplante Schuppengebiet standen mehrere Standorte zur Auswahl.

Im Gewann „Elmet“ westlich der Ortslage befinden sich bereits zwei Schuppen. Der Bereich ist allerdings im Regionalplan als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Hier sind nur Nutzungen zulässig, die der landwirtschaftlichen Produktion dienen. Ein Schuppengebiet widerspricht daher den Zielen der Raumordnung.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanverfahrens wurde das Schuppengebiet noch im Gewann „Reizle“ ausgewiesen. Aufgrund der Lage in einem Vorranggebiet regionaler Grünzug ist ein Schuppengebiet nur ausnahmsweise und unter eingeschränkten Bedingungen zulässig.

Das Flurstück im Gewann „Hinter Hofen“ liegt in keinen regionalplanerischen Vorranggebieten und befindet sich bereits im Besitz der Stadt Rosenfeld. Deshalb wird dieser Bereich als der geeignetste Standort für ein Schuppengebiet erachtet.

**Lage und Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Stadtteils Isingen. Die Erschließung kann von Nordwesten über den dort befindlichen Wirtschaftsweg erfolgen.

**Verfahrensstand Bebauungsplan**

Es wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Tabelle 48 Nr. 5.3, Stadtteil Isingen: gemischte Baufläche „Abrundungssatzung Hofenstraße“

<b>Nr. 5.3 Stadtteil Isingen: gemischte Baufläche „Abrundungssatzung Hofenstraße“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: gemischte Baufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,21 ha Größe der Neuausweisung: ca. 0,037 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b> nachrichtliche Übernahme, tlw. Neuausweisung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b> gemischte Baufläche</p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
Die Abrundungssatzung „Hofenstraße“ ist seit dem 21.02.2019 rechtskräftig.	

Tabelle 49 Nr. 5.4, Stadtteil Isingen: Wohnbaufläche „Vor Loh“

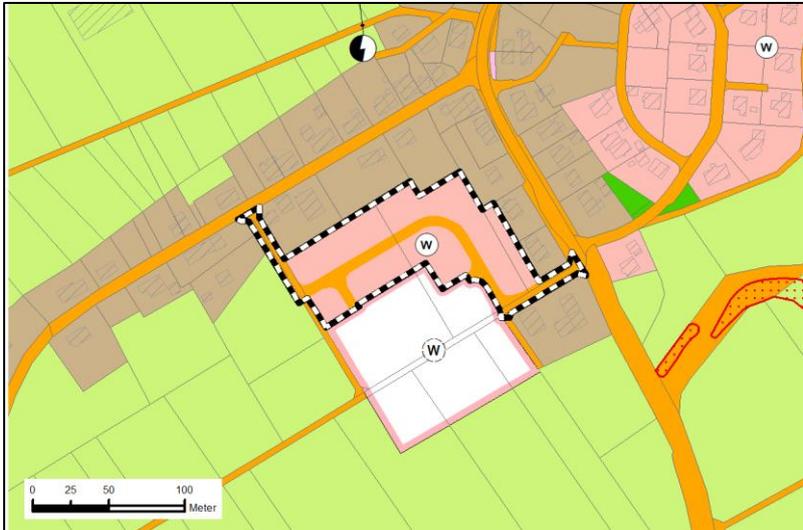
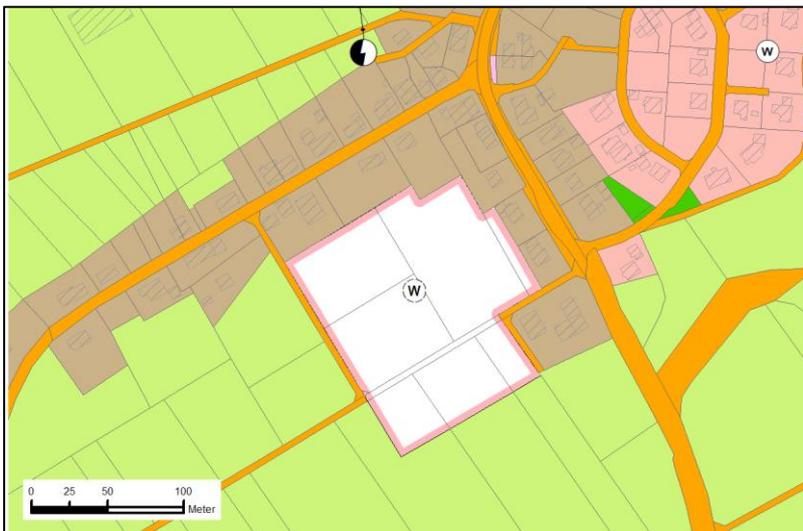
<b>Nr. 5.4 Stadtteil Isingen: Wohnbaufläche „Vor Loh“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Wohnbaufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,96 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b> nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b> geplante Wohnbaufläche</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Der Bebauungsplan „Vor Loh“ ist seit dem 23.12.2021 rechtskräftig. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.</p>	

Tabelle 50 Nr. 5.5, Stadtteil Isingen: Wohnbaufläche „Ob der Kirche, 4. Änderung“

<b>Nr. 5.5 Stadtteil Isingen: Wohnbaufläche „Ob der Kirche, 4. Änderung“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Wohnbaufläche, Grünfläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,081 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Nutzungsänderung, nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
Der Bebauungsplan „Ob der Kirche, 4. Änderung“ ist seit dem 12.04.2018 rechtskräftig.	

Tabelle 51 Nr. 5.6, Stadtteil Isingen: Grünfläche „Spielplatz Isinger Hof“

Nr. 5.6 Stadtteil Isingen: Grünfläche „Spielplatz Isinger Hof“	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“</p> <p>Gebietsgröße: ca. 0,035 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Nutzungsänderung, nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>gemischte Baufläche</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Der Spielplatz im Wohngebiet „Ob der Kirche“ wurde mit einem Wohnbauplatz überplant. Beim Gemeindehaus wurde deshalb ein neuer Spielplatz angelegt. Dieser bereits bestehende Spielplatz soll nun in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Es ist kein Bebauungsplanverfahren erforderlich.</p>	

Tabelle 52 Nr. 6.1, Stadtteil Leidringen: Sonderbaufläche für Sport und Erholung „Espelberg“

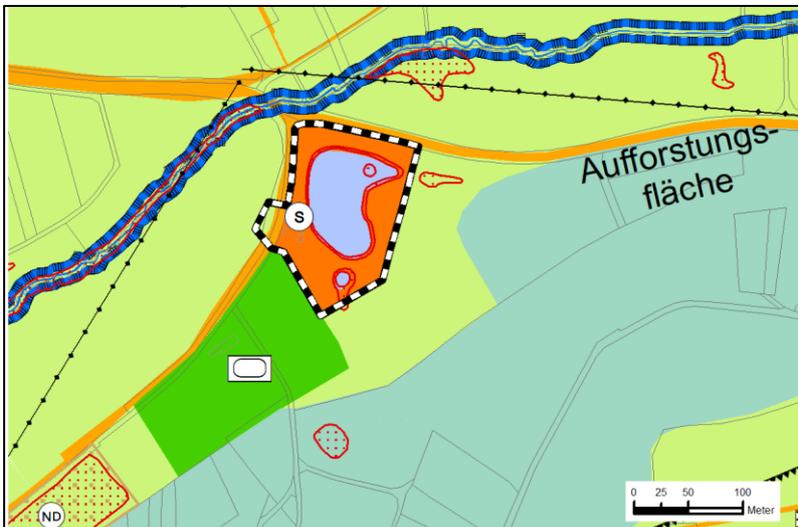
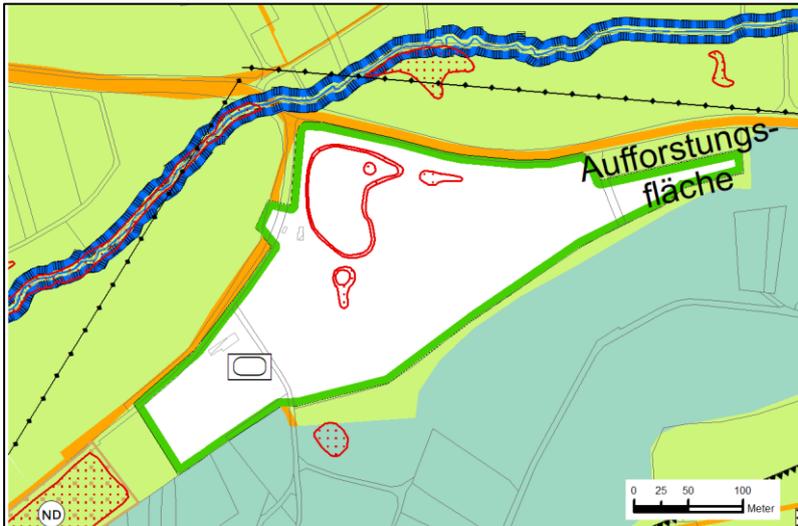
<b>Nr. 6.1 Stadtteil Leidringen: Sonderbaufläche für Sport und Erholung „Espelberg“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport und Erholung“</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 1,63 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Nutzungsänderung, Nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>geplante Grünfläche</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Der Bebauungsplan Sondergebiet „Espelberg“ ist seit dem 27.01.2005 rechtskräftig.</p>	

Tabelle 53 Nr. 6.2, Stadtteil Leidringen: Grünfläche „Sportplatz Leidringen“

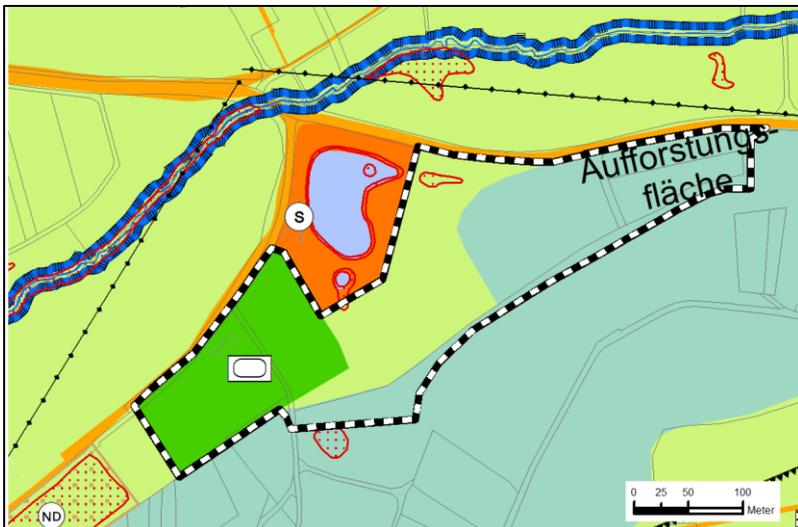
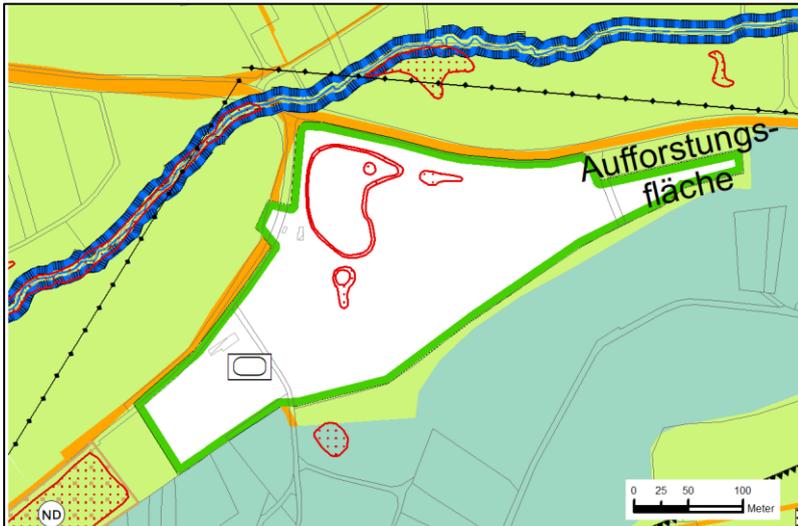
<b>Nr. 6.2 Stadtteil Leidringen: Grünfläche „Sportplatz Leidringen“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“, Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Wald</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 6,59 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Nutzungsänderung, Rücknahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>geplante Grünfläche</p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Es ist kein Bebauungsplanverfahren erforderlich.</p>	

Tabelle 54 Nr. 6.3, Stadtteil Leidringen: Gemischte Baufläche „Hofstetten II“

<b>Nr. 6.3    Stadtteil Leidringen: Baufläche „Hofstetten II“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: gemischte Baufläche gewerbliche Baufläche Grünfläche</p> <p>Gebietsgröße:            <i>ca. 0,5 ha</i></p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Teilweise Neuausweisung, Nutzungsänderung, Nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Wohnbaufläche Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Der Bereich der Nutzungsänderung von einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche ist Bestandteil des Bebauungsplans „Hofstetten II / Erweiterung Tübinger Straße“ und ist bereits rechtskräftig. Der südwestliche Erweiterungsbereich (Grünfläche) ist Bestandteil des, ebenfalls bereits rechtskräftigen, Bebauungsplans „Hofstetten II“, 5. Änderung.</p>	

Tabelle 55 Nr. 6.4, Stadtteil Leidringen: Sonderbaufläche für Schuppen „Giessen“

Nr. 6.4 Stadtteil Leidringen: Sonderbaufläche für Schuppen „Giessen“	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Sonderbaufläche für Schuppen öffentliche Grünfläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 1,0 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>geplante Sonderbaufläche für Schuppen</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
Der Bebauungsplan „Giessen“ ist seit dem 27.01.2006 rechtskräftig.	

Tabelle 56 Nr. 6.5, Stadtteil Leidringen: Sonderbaufläche für Schuppen „Isinger Weg“

Nr. 6.5 Stadtteil Leidringen: Sonderbaufläche für Schuppen „Isinger Weg“	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Sonderbaufläche für Schuppen öffentliche Grünfläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,47 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b> Nachrichtliche Übernahme, tlw. Neuausweisung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b> geplante Sonderbaufläche für Schuppen</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
Der Bebauungsplan „Isinger Weg“ ist seit dem 27.07.2006 rechtskräftig.	

Tabelle 57 Nr. 6.6, Stadtteil Leidringen: gewerbliche und gemischte Baufläche „Brühl“

<b>Nr. 6.6 Stadtteil Leidringen: gewerbliche und gemischte Baufläche „Brühl“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck:          gewerbliche Baufläche          gemischte Baufläche</p> <p>Gebietsgröße: <i>ca. 3,41 ha</i></p> <p><b>Art der Änderung</b>          Nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>gewerbliche Baufläche          gemischte Baufläche</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
Der Bebauungsplan „Brühl“, 1. Änderung ist seit dem 02.09.1977 rechtskräftig.	

Tabelle 58 Nr. 6.7, Stadtteil Leidringen: gemischte Baufläche „Flurstück 222“

<b>Nr. 6.7    Stadtteil Leidringen: gemischte Baufläche „Flurstück 222“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: gemischte Baufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u>            <i>ca. 0,05 ha</i></p> <p><b>Art der Änderung</b> Nutzungsänderung, Nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Für das Flurstück 222 liegt eine Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus vor. Dieses wurde bereits errichtet. Eine Nutzung als Spielplatz findet auf diesem Grundstück nicht mehr statt.</p>	

Tabelle 59 Nr. 6.8, Stadtteil Leidringen: Wohnbaufläche „Halde“

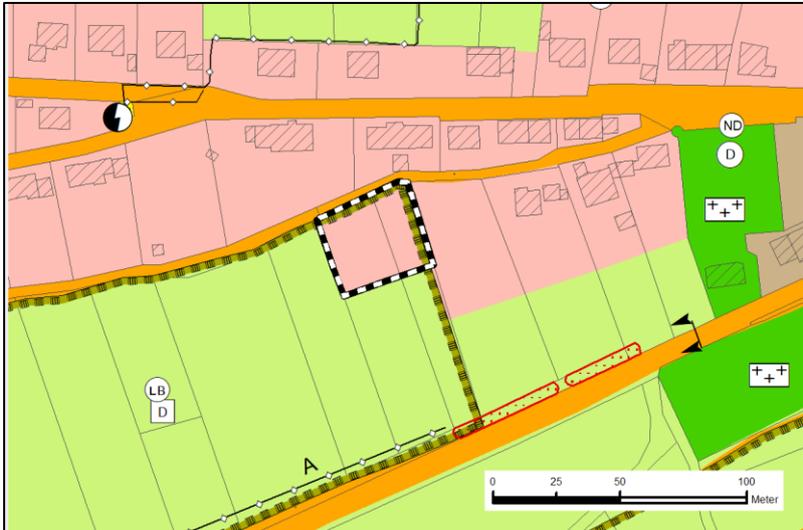
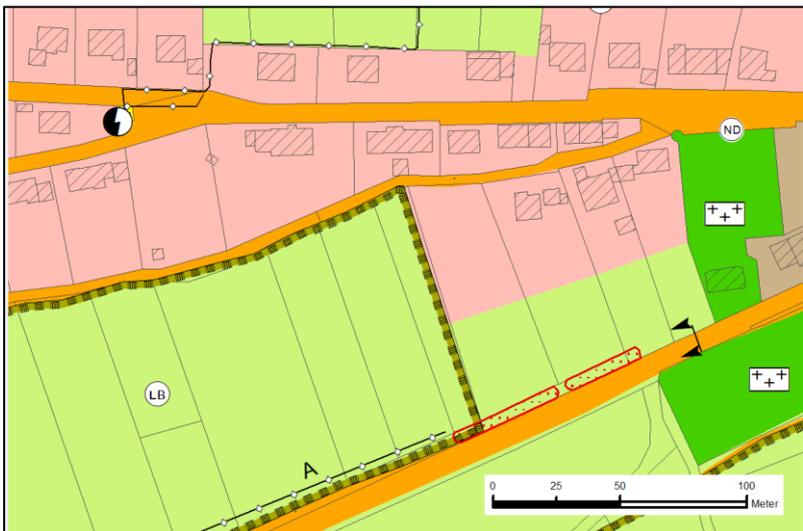
<b>Nr. 6.8    Stadtteil Leidringen: Wohnbaufläche „Halde“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Wohnbaufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u>            <i>ca. 0,13 ha</i></p> <p><b>Art der Änderung</b> Nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Die ausgewiesene Wohnbaufläche ist Bestandteil des seit dem 09.08.1993 rechtskräftigen Bebauungsplans „Halde“. Der westliche Bereich des Bebauungsplans wurde bisher im Flächennutzungsplan noch nicht berücksichtigt.</p>	

Tabelle 60 Nr. 7.1, Stadtteil Täbingen: gemischte Baufläche „Abrundungssatzung Brühlstraße II“

<b>Nr. 7.1 Stadtteil Täbingen: gemischte Baufläche „Abrundungssatzung Brühlstraße II“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: gemischte Baufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,35 ha davon ca. 0,20 ha als Neuausweisung</p> <p><b>Art der Änderung</b> Nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
Die Abrundungssatzung „Brühlstraße II“ ist seit dem 19.11.2020 rechtskräftig.	

Tabelle 61 Nr. 7.2, Stadtteil Tübingen: Abrundungssatzung „Brühlstraße“

<b>Nr. 7.2 Stadtteil Tübingen: Abrundungssatzung „Brühlstraße“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: gemischte Baufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,42 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b> Nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>gemischte Baufläche</p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
Die Abrundungssatzung „Brühlstraße“ ist seit dem 14.01.2010 rechtskräftig.	

Tabelle 62 Nr. 7.3, Stadtteil Täbingen: Sonderbaufläche für Schuppen „Schaltern“

<b>Nr. 7.3 Stadtteil Täbingen: Sonderbaufläche für Schuppen „Schaltern“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schuppengebiet“</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> <i>ca. 0,79 ha</i></p> <p>Sonderbaufläche: <i>ca. 0,61 ha</i> Grünfläche: <i>ca. 0,18 ha</i></p> <p><b>Art der Änderung</b> Nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b> geplante Sonderbaufläche</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
Der Bebauungsplan Schuppengebiet „Schaltern“ ist seit dem 26.03.2020 rechtskräftig.	

Tabelle 63 Nr. 7.4, Stadtteil Tübingen: geplante gemischte Baufläche „Werren“

<b>Nr. 7.4 Stadtteil Tübingen: gemischte Baufläche „Werren“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: geplante gemischte Baufläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 1,89 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b> Nutzungsänderung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>geplante gewerbliche Baufläche</p>
<b>Ziele und Zweck der Planung</b>	
<p>Da die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben hauptsächlich in der Kernstadt Rosenfeld erfolgen soll, ist die Ausweisung einer reinen gewerblichen Baufläche dieser Größe in Tübingen nicht erforderlich. Vielmehr wird in diesem Bereich eine gebietsverträgliche gemischte Nutzung angestrebt, die dem Immissionsschutz der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung trägt.</p> <p><u>Regionalplan Neckar-Alb 2013:</u></p> <p>Der Bereich des Plangebiets ist im Regionalplan als geplante Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen.</p>	

**Alternativenprüfung:**

Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan und im Regionalplan für die zukünftige Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Der Regionalplan lässt eine Verlagerung der Fläche nicht zu, da flächendeckende Vorranggebiete, insbesondere Regionale Grünzüge bis an die bestehende Bebauung heranreichen. Alternativen sind somit nicht gegeben.

**Lage und Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Täbingen, am Ortsausgang Richtung Dautmergen und kann über die Heerstraße erschlossen werden.

**Verfahrensstand Bebauungsplan**

Es wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Tabelle 64 Nr. 7.5, Stadtteil Täbingen: Grünfläche „Fischerei Täbingen“

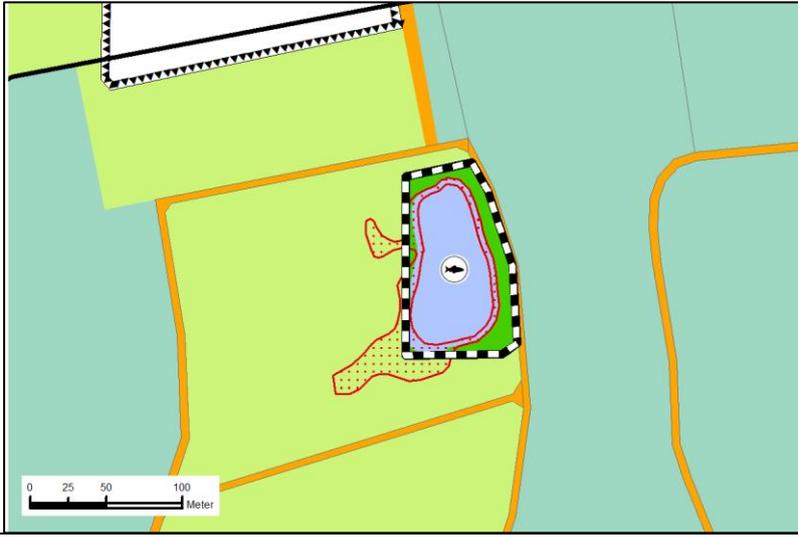
Nr. 7.5 Stadtteil Täbingen: Grünfläche „Fischerei Täbingen“	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fischerei“ Wasserflächen</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,8 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b></p> <p>Nutzungsänderung, Nachrichtliche Übernahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <p>Fläche für Landwirtschaft Wasserflächen</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
Die bereits bestehende Fischereinutzung soll in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Es ist kein Bebauungsplanverfahren erforderlich.	

Tabelle 65 Nr. 7.6, Stadtteil Täbingen: Rücknahme Grünfläche „Sportplatz“

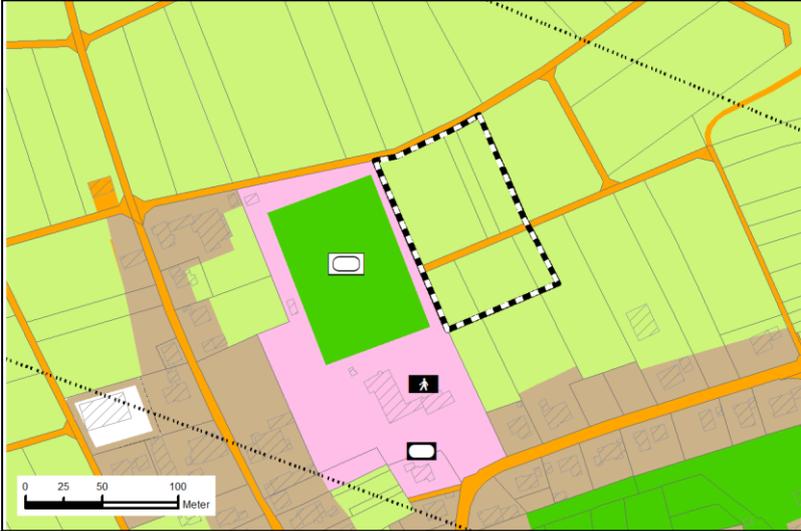
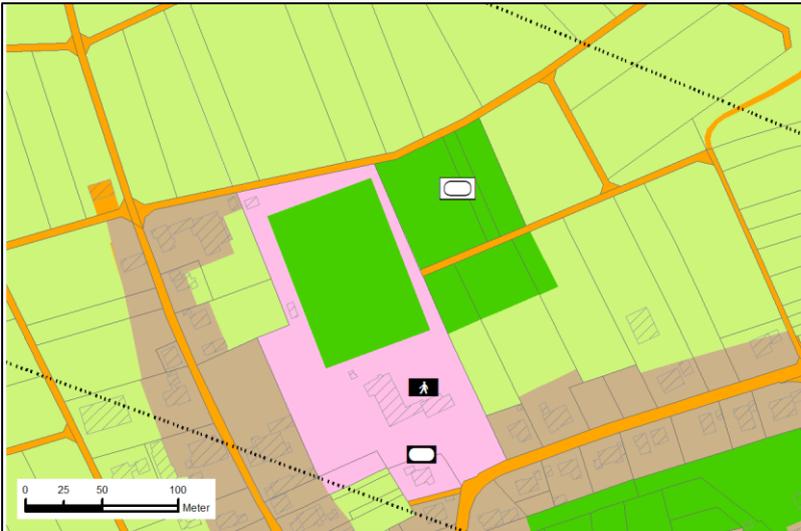
<b>Nr. 7.6 Stadtteil Täbingen: Rücknahme Grünfläche „Sportplatz“</b>	
<b>Planung, Fortschreibung FNP</b>	
	<p><b>Vorhaben</b></p> <p>Nutzungszweck: Fläche für die Landwirtschaft</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,91 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b> Rücknahme</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP (2005)</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b> Grünfläche „Sportplatz“</p>
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
Die Ausweisung ist an dieser Stelle nicht erforderlich, da sich der Sportplatz direkt westlich der Rücknahmefläche befindet. Es ist kein weiteres Verfahren für die Rücknahme notwendig.	

Tabelle 66 Nr. 8, Flächen für den Gemeinbedarf – Flächenkorrekturen

<b>Nr. 8 Flächen für den Gemeinbedarf – Flächenkorrekturen</b>		
Im wirksamen Flächennutzungsplan (2005) sind mehrere Flurstücke als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt, die nicht dieser Nutzungsart entsprechen und auch in der Vergangenheit nicht entsprochen haben. Deshalb sollen die nachfolgend dargestellten Flurstücke, entsprechend ihrer tatsächlichen Flächennutzung, korrigiert werden.		
<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstück</b>	<b>geändert in</b>
Rosenfeld	11/1	gemischte Baufläche
Rosenfeld	1083	Fläche für die Landwirtschaft
Rosenfeld	2087	Fläche für die Landwirtschaft
Rosenfeld	2087/1	Fläche für die Landwirtschaft
Rosenfeld	2191	Fläche für die Landwirtschaft
Rosenfeld	2195	Fläche für die Landwirtschaft
Brittheim	2213	gemischte Baufläche
Heiligenzimmern	605	gemischte Baufläche
Isingen	45/3	gemischte Baufläche
Isingen	45/5	gemischte Baufläche
Isingen	46/3	gemischte Baufläche
Isingen	47/2	gemischte Baufläche
Isingen	47/4	gemischte Baufläche
Isingen	47/5	gemischte Baufläche
Isingen	184	gemischte Baufläche
Isingen	1310/1	gemischte Baufläche
Isingen	tlw. 1315/1	gemischte Baufläche
Isingen	tlw. 1315/1	Fläche für die Landwirtschaft
Isingen	1320/10	gemischte Baufläche
Isingen	1321	gemischte Baufläche
Isingen	tlw. 1322/1	Fläche für die Landwirtschaft
Isingen	1322/2	gemischte Baufläche
Isingen	1345	gemischte Baufläche
Isingen	1347	gemischte Baufläche
Isingen	1347/1	gemischte Baufläche

Leidringen	tlw. 4033	Fläche für die Landwirtschaft
Leidringen	5375	Fläche für die Landwirtschaft
Täbingen	75	Fläche für die Landwirtschaft
Täbingen	2574/2	gemischte Baufläche
Täbingen	2688/1	Fläche für die Landwirtschaft
Täbingen	2896	Fläche für die Landwirtschaft

## 6.4 Gesamtflächenbilanz der FNP-Änderungen

In der Gesamtflächenbilanz wurden alle Bauflächen und Grünflächen, die in Kapitel 6.3 aufgeführt sind, berücksichtigt. Unberücksichtigt wurden Ausweisungen von Verkehrsflächen. Es handelt sich lediglich um eine Ausweisung (Nr. 1.14), die eine bereits bestehende Nutzung darstellt und keine andere oder weitere bauliche Nutzung vorbereitet.

Von der Bilanzierung ausgenommen wurden außerdem Flächen für Wald und für die Landwirtschaft.

Des Weiteren Gebiete, die als Flächenkorrektur bezeichnet sind. Hierbei handelt es sich um Flächen, die nicht dieser Nutzungsart entsprechen und auch in der Vergangenheit nicht entsprochen haben. Eine andere oder weitere bauliche Nutzung wird ebenfalls nicht vorbereitet.

Von der Bilanzierung der FNP-Änderungen auf die einzelnen Stadtteile wurde aufgrund der Zielvorgabe, der Konzentration von Wohn- und gewerblichen Bauflächen in der Kernstadt Rosenfeld, abgesehen.

Die Gesamtflächenbilanz ist auf nachfolgender Seite dargestellt.

Im Ergebnis wurden in der vorliegenden FNP-Fortschreibung 8,22 ha Wohnbauflächen ausgewiesen und 6,59 ha Wohnbauflächen zurückgenommen. Bei anteiliger Berücksichtigung der gemischten Bauflächen belaufen sich die Neuausweisungen auf 11,26 ha und die Rücknahmen auf 11,20 ha. Eine neutrale Bauflächenkompensation ist somit gegeben. Es werden in Summe keine neuen Wohnbauflächen generiert. Darüber hinaus handelt es sich bei einem Großteil der Neuausweisungen um bereits bebaute Grundstücke innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne.

Von den 32,47 ha Gewerbeflächen, einschließlich der anteilig berücksichtigten gemischten Bauflächen, handelt es sich bei etwa 22 ha um unbebaute Neuausweisungen. Die übrigen Flächen sind bereits verkauft, reserviert oder bebaut. Etwa 9 ha Gewerbeflächen werden zurückgenommen, so dass es sich in Summe um ca. 13 ha an Neuausweisungen handelt.

Tabelle 67: Gesamtflächenbilanz der FNP-Änderungen

Gebiet	Gesamtgröße (ha)	Wohnbaufläche (ha)		gemischte Baufläche (ha)		gewerbliche Baufläche (ha)		Sonderbaufläche (ha)		Grünflächen (ha)		Gemeinbedarf (ha)	
		Neuausweisung	Rücknahme	Neuausweisung	Rücknahme	Neuausweisung	Rücknahme	Neuausweisung	Rücknahme	Neuausweisung	Rücknahme	Neuausweisung	Rücknahme
Nr. 1.1	2,67	2,67											
Nr. 1.2	1,26	1,26											
Nr. 1.3	1,50	1,50											
Nr. 1.4	4,75				4,75	4,75							
Nr. 1.5	13,90					13,90							
Nr. 1.6	0,95		0,36		0,59	0,95							
Nr. 1.7	1,18	1,11											
Nr. 1.8	1,92				1,92	1,92							
Nr. 1.9	4,77					0,27	0,90					0,9	
Nr. 1.10	9,32					3,05							
Nr. 1.11	10,21				1,06	0,54	0,09			0,43			
Nr. 1.12	7,13							7,13			4,47		
Nr. 1.13	3,65			1,55						0,73			
Nr. 1.14	0,18	keine Neuausweisung von Bauflächen											
Nr. 1.15	3,00	keine Neuausweisung von Bauflächen - nur Flächenkorrektur											
Nr. 1.16	0,06			0,06									0,06
Nr. 1.17	0,12	0,12											0,12
Nr. 1.18	5,50		5,50										
Nr. 2.1	1,39							1,39					
Nr. 2.2	0,38			0,38									
Nr. 2.3	1,51	keine Neuausweisung von Bauflächen											
Nr. 2.4	1,05							0,51					
Nr. 3.1	0,64	0,64											
Nr. 3.2	0,05			0,05									
Nr. 3.3	0,26					0,26							
Nr. 3.4	0,50	0,50			0,31								
Nr. 3.5	0,07	keine Neuausweisung von Bauflächen											
Nr. 3.6	0,42	keine Neuausweisung von Bauflächen											
Nr. 3.7	6,19							5,59					
Nr. 3.8	0,50								0,50				
Nr. 3.9	0,53		0,53										
Nr. 4.1	1,82	0,21			0,21								
Nr. 4.2	2,20					2,20							
Nr. 4.3	0,88					0,88							
Nr. 4.4	0,49			0,49			0,49						
Nr. 4.5	0,34							0,34					
Nr. 4.6	0,89									0,89			
Nr. 4.7	0,34				0,34	0,34							
Nr. 4.8	4,02							2,54		0,76	2,54		
Nr. 4.9	0,30	keine Neuausweisung von Bauflächen											
Nr. 4.10	0,36	keine Neuausweisung von Bauflächen											
Nr. 4.11	0,24			0,11									
Nr. 5.1	0,06			0,06									
Nr. 5.2	0,45							0,45					
Nr. 5.3	0,21			0,04									
Nr. 5.4	0,96	keine Neuausweisung von Bauflächen											
Nr. 5.5	0,08	0,08									0,08		
Nr. 5.6	0,03				0,03					0,03			
Nr. 6.1	1,63							1,63			1,63		
Nr. 6.2	6,59										3,56		
Nr. 6.3	0,50		0,20	0,20		0,05				0,25			
Nr. 6.4	1,00								0,18	0,18			
Nr. 6.5	0,47								0,09	0,08			
Nr. 6.6	3,41			0,92			0,92						
Nr. 6.7	0,05			0,05							0,05		
Nr. 6.8	0,13	0,13											
Nr. 7.1	0,35			0,20									
Nr. 7.2	0,42			0,25									
Nr. 7.3	0,79								0,18	0,18			
Nr. 7.4	1,89			1,89			1,89						
Nr. 7.5	0,80									0,80			
Nr. 7.6	0,91										0,91		
<b>Gesamt</b>	<b>118,72</b>	<b>8,22</b>	<b>6,59</b>	<b>6,25</b>	<b>9,21</b>	<b>29,11</b>	<b>4,29</b>	<b>20,47</b>	<b>0,95</b>	<b>3,44</b>	<b>13,24</b>	<b>0,90</b>	<b>0,18</b>
Aufteilung der gemischten Bauflächen in Wohn- und gewerbliche Bauflächen zu jeweils 50 %													
<b>Gesamt</b>	<b>118,72</b>	<b>11,26</b>	<b>11,20</b>			<b>32,47</b>	<b>8,90</b>	<b>20,47</b>	<b>0,95</b>	<b>3,44</b>	<b>13,24</b>	<b>0,90</b>	<b>0,18</b>

## **7 ANHANG**

### **A1 FLÄCHENPOTENZIALE WOHNEN UND GEWERBE**

Die im Anhang befindlichen Pläne der vorhandenen Flächenpotenziale in der Stadt Rosenfeld sind dem Stadtentwicklungskonzept Rosenfeld 2035 entnommen.

### **A2 LISTE DER BAU- UND KUNSTDENKMALE**

Das vom Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellte Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale ist dem Anhang beigelegt.

### **A3 ZEICHNERISCHER TEIL DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Das vorliegende Planwerk besteht neben dem Erläuterungsbericht mit Begründung aus Plandarstellungen der einzelnen Stadtteile in den Maßstäben 1:5.000 bis 1:10.000 sowie einem Gesamtplan des Gemeindegebietes im Maßstab 1:10.000.

Die Planzeichenerklärung ist zusätzlich im DIN A3 Format beigelegt.

Balingen, den 13. Oktober 2022

i.V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung