

# **VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MÖCKMÜHL**

Landkreis Heilbronn

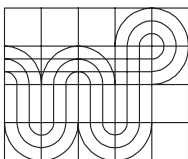
## **Flächennutzungsplan 1999, 1. Fortschreibung 11. Änderung**

Stadt Widdern – Bereich „Steinenkreuz“

### **Teil 1 Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB**

VORENTWURF  
Stand: 27.07.2022

Bearbeitung:



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB  
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart  
[www.wick-partner.de](http://www.wick-partner.de)  
[info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Ziel</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Umfang des Änderungsgebietes, Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Tatsächliche Nutzung</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>2</b>
4.1	Regionalplan .....	2
4.2	Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan).....	2
4.3	Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan).....	2
<b>5</b>	<b>Begründung der Planänderung</b> .....	<b>3</b>
5.1	Geplante Flächenausweisung.....	3
5.2	Nachweis des Bedarfs an Wohnbaufläche .....	3
5.3	Plausibilitätsprüfung .....	3
5.4	Standorteignung.....	5
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung / mögliche Nutzungskonflikte</b> .....	<b>5</b>
6.1	Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung .....	5
6.2	Mögliche Störungen .....	5
6.3	Umweltauswirkungen .....	5
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Datengrundlagen</b> .....	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>8</b>

## **1 Planungsanlass und Ziel**

Mit der 11. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 1999 der Verwaltungsgemeinschaft Möckmühl wird für den Bereich „Steinenkreuz“ die Voraussetzung für Wohn- und Mischbauflächen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen.

Die Ausweisung dieser Fläche dient der Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

In der Stadt Widdern besteht, wie in der gesamten Region ein anhaltender Bedarf nach Wohnbauflächen. Dieser kann nicht allein durch die Aktivierung von Baulücken bedient werden, da sich diese zumeist in Privateigentum befinden und daher oft nicht kurzfristig zur Verfügung stehen.

Aufgrund der topografisch beengten Lage Widderns im Jagsttal sind die Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt. Somit muss in die Höhenlagen an den Siedlungsrändern ausgewichen werden. Das Gebiet stellt eine städtebauliche Abrundung dar. Die Stadt möchte durch die Entwicklung des Baugebiets einen Beitrag zur kurz- und mittelfristigen Bedarfsdeckung leisten.

## **2 Lage und Umfang des Änderungsgebietes, Geltungsbereich**

Das Änderungsgebiet liegt im Außenbereich am südlichen Ortsrand der Stadt Widdern im Gewann Steinenkreuz und hat eine Flächengröße von ca. 2,7 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3048, 3049, 3053, 3054, 3055 und 4127 sowie Teile der Flurstücke 3050, 3056 und 3064.

## **3 Tatsächliche Nutzung**

Die Bestandssituation im Plangebiet ist geprägt durch Acker- und Grünland. Im Norden schließt die bestehende Bebauung an, im Westen und Süden befinden sich Ackerflächen, im Osten die mit Feldgehölzen bewachsene, steile Hangkante zum Jagsttal. Das Gebiet liegt zwischen 207 bis 226 m ü NN.

## **4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Regionalplan**

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn – Franken 2020 ist der Bereich des Plangebietes als „geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ und in Teilbereichen als Weißfläche dargestellt.

### **4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möckmühl mit Rechtskraft vom 06.07.2006 stellt die Fläche als geplante Wohnbaufläche dar. Diese Fläche ist in ihrem Flächenumfang größer. Aufgrund der zusätzlichen Ausweisung mit gemischten Bauflächen ist eine Änderung des FNP erforderlich.

### **4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)**

Der Bebauungsplan „Steinenkreuz“ befindet sich parallel in Aufstellung. Der Entwurf wurde nach § 4a Abs. 3 BauGB vom 07.06.2022 bis 07.07.2022 erneut öffentlich ausgelegt.

## 5 Begründung der Planänderung

### 5.1 Geplante Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan ist eine Ausweisung von geplanten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Versorgungsflächen für Wasser und Grünflächen vorgesehen.

### 5.2 Nachweis des Bedarfs an Wohnbaufläche

Die Erforderlichkeit der Wohnbaufläche „Steinenkreuz“ ergibt sich aus der verstärkten Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, vor allem im Bereich des Einfamilienhauses.

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg hat mit der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 15.02.2017 eine Berechnungsvorgabe erlassen.

„Die Träger der Bauleitplanung können im Flächennutzungsplan Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht (§ 5 Abs. 1 BauGB). Sie sollen dabei aber mit Grund und Boden sparsam umgehen, der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung den Vorrang vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen geben und die Bodenversiegelung begrenzen (§ 1a BauGB). Für die Plausibilität des Planungsansatzes zum Wohnbauflächenbedarf kommt es deshalb insbesondere auf die Nachvollziehbarkeit des vom Plangeber ermittelten Bedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung (ggf. prognostizierter Bevölkerungszuwachs, Wanderungsgewinne) und der Entwicklung der Belegungsdichte (EW/WE, Wohnfläche/EW) sowie auf die Nachvollziehbarkeit des Flächenneubedarfs (nach Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale im Gemeindegebiet und angemessener Bruttowohndichtewerte) an. Örtliche und regional bedingte Besonderheiten, die ggf. zu besonderem Bedarf oder auch minderem Bedarf führen können, sowie ggf. regionalplanerische Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung sind mit in die Bewertung einzubeziehen. Das gilt insbesondere auch für den Wohnbauflächenbedarf, der aus der Verpflichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sowie der Wohnsitzverpflichtung von Schutzberechtigten nach § 12a Aufenthaltsgesetz resultiert. Als örtliche Besonderheit sind auch überdurchschnittliche, von der Prognose des statistischen Landesamts abweichende Geburtenzahlen zu betrachten.“

### 5.3 Plausibilitätsprüfung

Die Plausibilitätsprüfung erfolgt für die Stadt Widdern. Die aktuell letzten verfügbaren Zahlen des Statistischen Landesamts beziehen sich auf den 31.12.2021 für die Einwohnerzahl. Eine Prognose Vorausberechnung liegt bis zum Jahr 2040 vor. Somit ergibt sich ein Zeithorizont von 19 Jahren.

Bei allen Gemeinden resultiert ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem Rückgang der Belegungsdichte (weniger EW/WE, mehr Wohnfläche/EW). Der insbesondere demografisch bedingte Prozess der Zunahme der Haushaltszahlen bei Rückgang der Haushaltsgrößen (Singularisierung) und des daraus resultierenden Zuwachses an Wohnfläche je Einwohner hat sich in den letzten Jahren abgeschwächt, hält jedoch noch an. Zu berücksichtigen ist zudem gegenwärtig auch noch eine Zunahme an Wohnfläche je Einwohner durch Komfortbedarf.

Zur Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfs durch Belegungsdichterückgang hat sich die Ermittlung über einen fiktiven Einwohnerzuwachs (EZ<sub>1</sub>) bewährt. Dabei wird i.d.R. von einem Wachstum von 0,3% p.a. des Planungszeitraums ausgegangen. Basis ist die Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Bilanzierung.

Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung wird aus den Prognoseangaben des Statistischen Landesamts ermittelt. Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs erfolgt über die Orientie-

rungswerte zur Bruttowohnmindestdichte.

In begründeten Einzelfällen können über den bereits dargelegten Bedarf an Wohnbaufläche auch eigene, nachvollziehbare Daten und Erhebungen der Kommunen zu ihrer Bevölkerungsentwicklung bei der Plausibilitätsprüfung im Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Örtliche und regionale Besonderheiten sowie regionalplanerische Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung sind mit in die Bewertung einzubeziehen. Aus diesem Grund werden im Folgenden diese Punkte betrachtet und der daraus resultierende Bedarf dargelegt:

- Tatsächliche Nachfrage nach Wohnbauflächen
- Regionale Lage und ÖPNV-Anbindung
- Regionales Entlastungsziel

Berechnungsschritte	Plausibilitätsprüfung Wohnbauflächen			
	Zeile	Ausgangsdaten	Wick+Partner	Anmerkungen
Grundlagen	1	Zieljahr	2040	
	2	Prognose Bevölkerung Zieljahr	1.937	
	3	Ausgangsjahr	2021	
	5	Vorausrechnung Bevölkerungszahl Ausgangsjahr	1.859	
EZ 1	6	tatsächliche Bevölkerungszahl Ausgangsjahr	1.836	
	7	Einwohnerzuwachs	0,3	
	8	Ermittlung (fiktiver) Einwohnerzuwachs EZ1 (Zeile 6*Zeile 7*Diff. Zeile 1-3) / 100	104,7	
EZ 2	9	Differenz tatsächliche Bev. (Zeile 6) / Vorausberechnung Bev. (Zeile 5) im Ausgangsjahr	-23	
	10	Berücksichtigung der EW Differenz bei der Prognose Zieljahr (Zeilen 2+(9))	1.914	
	11	Prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ2 (Zeilen 10-6)	78	
Relativer Flächenbedarf	12	Ermittlung Einwohnerzahl insgesamt EZ1+EZ2	183	
	13	Raumordnerischer Orientierungswert mit Einwohnerdichte EW/ha	40	Regionalplan Heilbronn-Franken Plansatz 2.4.0 (Z) Sonstige Gemeinden im Ländlichen Raum: 40 EW/ha
	14	Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs (Zeilen 12/13)	4,6	
Potenzialflächen	15	Nicht geplante Wohnbauflächen im FNP in ha	3,7	"Hagenbusch II" (Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan nach §13b BauGB am 28.05.2020) "Stäfflensäcker" (Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan nach § 13b BauGB am 28.05.2020)
	16	Nicht bebaute/nicht genutzte Wohnbauflächen in B-Plänen	0,0	bisher nicht bekannt
	17	Baulücken, Brachen/Konversionsflächen, Altlastenflächen im nicht beplanten Innenbereich	0,0	bisher nicht bekannt
	18	Potenzialflächen Gesamt	3,7	
Absoluter Flächenbedarf	19	Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs (Zeilen 14-18)	0,9	

Abb. 1: Plausibilitätsprüfung Wohnbauflächen Stadt Widdern (WICK+PARTNER, 27.07.2022)

#### Ergebnis der Plausibilitätsprüfung:

Es besteht ein relativer Flächenbedarf bis zum Jahr 2040 von 4,6 ha. **Nach Abzug von Potenzialflächen besteht nach den bisher zur Verfügung stehenden Daten seitens der Stadt Widdern ein Bedarf von 0,9 ha an zusätzlichen Wohnbauflächen.**

**Im weiteren Verfahrensverlauf (Entwurf) werden zusätzliche Daten zur Bedarfsbegründung zu erheben sein.**

### **5.4 Standorteignung**

Die geplante Fläche am Standort Steinenkreuz ist bereits als geplante Wohnbaufläche im bestehenden FNP der VVG Möckmühl ausgewiesen. Damit wurde im Vorfeld die Standorttauglichkeit für dieses Gebiet definiert. Die zu Widdern gehörenden Teilorte Unterkessach und Volkshausen im Norden sind ca. 3,5 - 4,0 km entfernt. *„Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist der Hauptort Widdern von zentraler Bedeutung, da sich hier Versorgungsmöglichkeiten befinden. Daher sollen primär hier Flächen für den Wohnungsbau geschaffen werden. Aufgrund der topografisch beengten Lage Widdern im Jagsttal sind die Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt und es muss in die Höhenlagen an den Siedlungsrändern ausgewichen werden.“* (Begründung Bebauungsplan „Steinenkreuz“, Käser Ingenieure, 13.05.2022).

Die Entwicklung im Hauptort Widdern wird durch umschließende Schutzgebiete (u.a. Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiet) begrenzt, sodass eine Entwicklung am geplanten Standort Steinenkreuz dort möglich und sinnvoll ist.

## **6 Auswirkungen der Planung / mögliche Nutzungskonflikte**

### **6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Gebiets erfolgt über die bestehende Ulmenstraße. Innerhalb des Gebiets verläuft die Erschließung dann ringförmig. Der südliche Teil wird über einen Stich erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Anlagen in den umliegenden Straßen. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt zum geplanten Regenrückhaltebecken im Plangebiet.

### **6.2 Mögliche Störungen**

Westlich des Plangebiets befindet sich ein genehmigter, landwirtschaftlicher Tierhaltungsbetrieb. Untersuchungen zu Geruchsmissionen ergaben keine Überschreitung der Grenzwerte der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) auf das Plangebiet.

Es erfolgten schalltechnische Untersuchungen für einen Sägebetrieb, welcher in der Nähe zum Plangebiet liegt. Im Ergebnis können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

### **6.3 Umweltauswirkungen**

Aufgrund des zu erwartenden mittleren Versiegelungsgrades durch die geplanten Wohn- und Mischbauflächen, der Betroffenheit von FFH-Mähwiesen und wertvollen Ackerflächen sowie der Lage über dem Landschaftsraum Jagsttal ist insbesondere mit Eingriffen in das Schutzgut Boden/Fläche, die Grundwasserneubildung, das Schutzgut Tiere/Pflanzen sowie das Landschaftsbild zu rechnen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch/Gesundheit und Klima/Luft können voraussichtlich ausgeschlossen werden. Kultur- oder Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Das Eintreten von artenschutzbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist unter

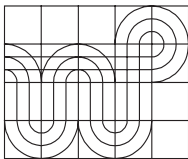
Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf B-Planebene nicht zu erwarten.

Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan/Grünordnungsplan) sind keine Konflikte zu erkennen, die der vorgesehenen Festlegung im Flächennutzungsplan entgegenstehen.

aufgestellt:

Stuttgart, den 27.07.2022

Wick+Partner



WICK + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart

[www.wick-partner.de](http://www.wick-partner.de)

[info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

## 7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

## 8 Datengrundlagen

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN (2006): Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

LANDRATSAMT HEILBRONN (2006): Flächennutzungsplan Verwaltungsraum Möckmühl, 1. Fortschreibung 1999

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2019): Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS)

KÄSER INGENIEURE (2022): Stadt Widdern, Bebauungsplan Steinenkreuz

ROOSPLAN (2022): Stadt Widdern, Bebauungsplan Steinenkreuz, Umweltbericht inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

IMA RICHTER & RÖCKLE GMBH & Co.KG (2020): Ergebnis der vereinfachten, orientierenden Ausbreitungsrechnung Geruch für das Plangebiet „Steinenkreuz“ in Widdern

HEINE + JUD (2022): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Steinenkreuz“ in Widdern



## 9 Verfahrensvermerke

- I) Einleitungsbeschluss**  
gemäß § 2 (1) BauGB am:
- II) Öffentliche Bekanntmachung**  
des Aufstellungsbeschlusses und der Auslegung des  
Vorentwurfs gemäß § 2 (1) BauGB am:
- III) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
nach § 3 (1) BauGB vom: bis:
- IV) Frühzeitige Behördenbeteiligung**  
nach § 4 (1) BauGB vom: bis:
- V) Billigung des Entwurfs und**  
Auslegungsbeschluss am:
- VI) Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung**  
des Entwurfs am:
- VII) Beteiligung der Öffentlichkeit**  
nach § 3 (2) BauGB vom: bis:
- VIII) Behördenbeteiligung**  
nach § 4 (2) BauGB vom: bis:
- IX) Annahmebeschluss gemäß § 5 BauGB** am:
- X) Genehmigung gemäß § 6 (1) BauGB**  
durch das Landratsamt Heilbronn am:
- XI) Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung**  
und damit Wirksamkeit des Flächennutzungsplans  
gemäß § 6 (5) BauGB am:

Möckmühl, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ulrich Stammer, Bürgermeister