Gemeindeverwaltungsverband Besigheim

12.05.2023

Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020-2035

Erläuterungsbericht

K M B PLAN | WERK | STADT | GMBH
Brenzstraße 21 71636 Ludwigsburg Tel.: 07141/44 14- 0 Fax: 07141/44 14 14

VERFAHRENSABLAUF UND VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes	(§2 Abs. 1 BauGB)	am 06.05.2019
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§3 Abs. 1 BauGB)	am 06.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§2 Abs. 1 BauGB)	am 11.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	(§3 Abs. 1 BauGB)	am 11.05.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	(§3 Abs. 1 BauGB)	vom 28.05.2019 bis 28.06.2019
Bürgerinformationsveranstaltung		am 03.06.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§4 Abs. 1 BauGB)	vom 28.05.2019 bis 28.06.2019
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	(§3 Abs. 2 BauGB)	am 19.07.2021
Billigung des Entwurfes, Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§3 Abs. 2 BauGB)	am 19.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung	(§3 Abs. 2 BauGB)	am 07.08.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§3 Abs. 2 BauGB)	vom 30.08.2021 bis 01.10.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§4 Abs. 2 BauGB)	vom 30.08.2021 bis 01.10.2021
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	(§3 Abs. 2 BauGB)	am 19.09.2022
Erneute Billigung des Entwurfes, Beschluss über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)	am 19.09.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Beteiligung	(§3 Abs. 2 BauGB)	am 01.10.2022
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §3 Abs. 2 BauGB)	vom 10.10.2022 bis 09.11.2022
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §4 Abs. 2 BauGB)	vom 10.10.2022 bis 09.11.2022
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	(§3 Abs. 2 BauGB)	am 24.07.2023
Wirksamkeitsbeschluss	(§2 Abs. 1 BauGB)	am 24.07.2023

Genehmigung durch das Landratsamt Ludwigsburg (§6 Abs. 1 BauGB) am 06.12.2023

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§6 Abs. 5 BauGB) am 16. Dez. 2023

beglaubigt:

Gemeindeverwaltungsverband Besigheim

Der Inhalt dieses Flächennutzungsplanes stimmt mit den Beschlüssen der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim vom 24. Juli 2023 überein.

Ausgefertigt
Besigheim, den 08. Aug. 2023

Steffen Bühler
Verbandsvorsitzender

Gemeindeverwaltungsverband Besigheim

Verfahrensablauf und Verfahrensvermerke 2

1. Vorbemerkung 7

1.1 Allgemeines 7

1.2 Anlass der Fortschreibung 7

1.3 räumliche Abgrenzung des Plangebiets 7

1.4 Planungsvorgaben 7

1.4.1 Landesentwicklungsplan 8

1.4.2 Regionalplan / Landschaftsrahmenplan 8

1.4.3 Umweltbericht und Landschaftsplan 8

2. Wohnbauflächenbedarf 9

2.1 Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs 9

2.1.1 Wohnbauflächenbedarf in Besigheim 11

2.1.2 Wohnbauflächenbedarf in Freudental 12

2.1.3 Wohnbauflächenbedarf in Gemmrigheim 13

2.1.4 Wohnbauflächenbedarf in Hessigheim 14

2.1.5 Wohnbauflächenbedarf in Löchgau 15

2.1.6 Wohnbauflächenbedarf in Mundelsheim 16

2.1.7 Wohnbauflächenbedarf in Walheim 17

2.2 Übersicht der Flächenpotentiale 18

2.2.1 Flächenpotentiale in Besigheim 20

2.2.2 Flächenpotentiale in Freudental 20

2.2.3 Flächenpotentiale in Gemmrigheim 21

2.2.4 Flächenpotentiale in Hessigheim 21

2.2.5 Flächenpotentiale in Löchgau 21

2.2.6 Flächenpotentiale in Mundelsheim 22

2.2.7 Flächenpotentiale in Walheim 22

2.3 Anrechnung der Flächenpotentiale 23

2.4 Begründung des Wohnbauflächenbedarfs 23

2.4.1 Besigheim 24

2.4.2 Freudental 26

2.4.3 Gemmrigheim 27

2.4.4 Hessigheim 28

2.4.5 Löchgau 28

2.4.6 Mundelsheim 30

2.4.7 Walheim 31

3. Gewerbeflächenbedarf 33

3.1 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs ... 33
3.2 Übersicht der Flächenpotentiale ... 33
3.3 Begründung des Gewerbeflächenbedarfs ... 34
3.3.1 Besigheim ... 34
3.3.2 Freudental ... 34
3.3.3 Gemmrigheim ... 35
3.3.4 Hessigheim ... 35
3.3.5 Löchgau ... 35
3.3.6 Mundelsheim ... 36
3.3.7 Walheim ... 37
3.3.8 Ottmarsheimer Höhe ... 37
4. Sonderbauflächebedarf ... 38
4.1 Sonderbauflächenbedarf in Besigheim ... 38
4.2 Sonderbauflächenbedarf in Freudental ... 38
4.3 Sonderbauflächenbedarf in Gemmrigheim ... 38
4.4 Sonderbauflächenbedarf in Hessigheim ... 38
4.5 Sonderbauflächenbedarf in Löchgau ... 39
4.6 Sonderbauflächenbedarf in Mundelsheim ... 39
4.7 Sonderbauflächenbedarf in Walheim ... 39
5. Grünflächenbedarf ... 40
5.1 Grünflächenbedarf in Besigheim ... 40
5.2 Grünflächenbedarf in Freudental ... 40
5.3 Grünflächenbedarf in Gemmrigheim ... 40
5.4 Grünflächenbedarf in Hessigheim ... 40
5.5 Grünflächenbedarf in Löchgau ... 40
5.6 Grünflächenbedarf in Mundelsheim ... 40
5.7 Grünflächenbedarf in Walheim ... 40
6. Gemeinbedarfsflächenbedarf ... 41
6.1 Gemeinbedarfsflächenbedarf in Besigheim ... 41
6.2 Gemeinbedarfsflächenbedarf in Freudental ... 41
6.3 Gemeinbedarfsflächenbedarf in Gemmrigheim ... 41
6.4 Gemeinbedarfsflächenbedarf in Hessigheim ... 41
6.5 Gemeinbedarfsflächenbedarf in Löchgau ... 42

6.6 Gemeinbedarfsflächenbedarf in Mundelsheim 42
6.7 Gemeinbedarfsflächenbedarf in Walheim 42
7. Einzelhandel 43
7.1 Besigheim 43
7.2 Freudental 43
7.3 Gemmrigheim 43
7.4 Hessigheim 44
7.5 Löchgau 44
7.6 Mundelsheim 44
7.7 Walheim 44
8. Bauflächenausweisung 46
8.1 Bauflächenausweisung in Besigheim 46
8.2 Bauflächenausweisung in Freudental 63
8.3 Bauflächenausweisung in Gemmrigheim 66
8.4 Bauflächenausweisung in Hessigheim 75
8.5 Bauflächenausweisung in Löchgau 84
8.6 Bauflächenausweisung in Mundelsheim 92
8.7 Bauflächenausweisung in Walheim 101
8.8 Bauflächenausweisung auf der Ottmarsheimer Höhe (Zweckverband Industriegebiet Besigheim) 108
9. Berichtigungen durch Bebauungspläne nach § 13 BauGB 111
10. Landschaftsplan 113
10.1 Allgemeine Anmerkungen 113
10.2 Übernahme der Inhalte aus dem Landschaftsplan 113
10.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 114
10.2.2 Vorschläge zur Ausweisung von Naturdenkmalen 115
11. Anhang: Darstellung der Flächenpotentiale 116

1. VORBEMERKUNG

1.1 Allgemeines

Die Aufgaben des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim bestehen vorrangig in der gemeinsamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung.

Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes ist die Stadt Besigheim. Der geltende Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim ist mit Erlass des Landratsamtes Ludwigsburg vom 14.07.2006 genehmigt worden.

Die Planung für die Fortschreibung baut auf dem Flächennutzungsplan in seiner derzeit gültigen Fassung auf. Erläutert wird insbesondere die Methode der Bauflächenbedarfsermittlung. In einem weiteren Schritt werden die geplanten Bauflächen anhand von Flächensteckbriefen näher betrachtet.

1.2 Anlass der Fortschreibung

Mit Ablauf der Geltungsdauer des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes wird die Fortschreibung des Planes bis zum Jahre 2035 zur Steuerung und Koordinierung der weiteren Entwicklung der Verbandsgemeinden und des Verbandsgebietes erforderlich.

Die in der FNP Fortschreibung 2005 – 2020 ausgewiesenen geplanten Bauflächen sind weitestgehend ausgeschöpft. Allerdings ist in allen Gemeinden des GVV Besigheim weiterhin ein dringender Bedarf, vor allem an weiteren Wohnbauflächen, vorhanden. Zudem sind in einzelnen der sieben Mitgliedsgemeinden weitere Gewerbe- und Sonderbauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf erforderlich.

Ziel dieser Fortschreibung ist im Wesentlichen die Darstellung der für die nächsten 15 Jahre ermittelten Inanspruchnahme von Flächen aus der freien Landschaft unter Berücksichtigung und weitgehender Schonung der ökologisch wichtigen und wertvollen Landschaftspotentiale sowie einer Minimierung der Umweltbelastungen. Zieljahr des fortzuschreibenden Flächennutzungsplanes ist das Jahr 2035.

1.3 räumliche Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Markungen der Stadt Besigheim mit Ottmarsheim und die der Gemeinden Freudental, Gemmrigheim, Hessigheim, Löchgau, Mundelsheim und Walheim.

Es liegt im mittleren Neckarraum im Norden des Landkreises Ludwigsburg und grenzt an folgende Nachbargemarkungen an:

Im Norden Gemeindeverwaltungsverband Bönnigheim, Neckarwestheim

Im Osten Großbottwar, Steinheim

Im Süden Pleidelsheim, Ingersheim, Bietigheim-Bissingen und Sachsenheim

Im Westen Sachsenheim

Gegenüber dem vorangegangenen Flächennutzungsplan hat sich der räumliche Geltungsbereich nicht verändert. Eine Darstellung der naturräumlichen Gliederung des Verbandsgebietes ist dem Landschaftsplan zu entnehmen.

1.4 Planungsvorgaben

Der Fortschreibungsentwurf basiert auf den Zielen und Vorgaben der Landesplanung – Landesentwicklungsplan und Regionalplan – und wird mit den landschaftsplanerischen Vorgaben – Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan – abgestimmt.

1.4.1 Landesentwicklungsplan

Grundlage ist der Landesentwicklungsplan (LEP) 2000 Baden-Württemberg.

1.4.2 Regionalplan / Landschaftsrahmenplan

Grundlage ist der Regionalplan der Region Stuttgart in seiner Fassung vom 22.07.2009 sowie der dazugehörige Landschaftsrahmenplan.

1.4.3 Umweltbericht und Landschaftsplan

Zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht sowie ein Landschaftsplan erstellt. Diese liegen dem Erläuterungsbericht bei.

2. WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

2.1 Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

Der Wohnbauflächenbedarf wird mit Hilfe der Plausibilitätsprüfung sowie der Betrachtung der tatsächlichen Altersstruktur berechnet.

Nach der Plausibilitätsprüfung errechnet sich der Wohnbauflächenbedarf aus dem Verhältnis des Einwohnerzuwachses (EW) und dem Bruttomindestwohndichtewert (EW/ha), abzüglich der verfügbaren Baulücken und Flächenreserven. Der Einwohnerzuwachs ergibt sich durch die Summe des Zuwachses aufgrund des Belegungsdichterückgangs sowie der prognostizierten Einwohnerentwicklung basierend auf der Prognose des Statistischen Landesamtes.[1]

Im Vorentwurf der vorliegenden FNP Fortschreibung wurde bei deutlichen Abweichungen der Hauptvariante der Prognose des Statistischen Landesamtes von der tatsächlich vorhandenen Einwohnerzahl des Einwohnermeldeamtes geprüft, ob sich die tatsächliche Entwicklung eher an den oberen Rand des Statistischen Landesamtes annähert. War dies der Fall, so wurde für die Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung ebenfalls der obere Rand für die prognostizierte Einwohnerzahl im Jahr 2035 herangezogen. Für die Verwendung der Zahlen des oberen Randes wurde geprüft, ob auch in den Jahren 2017 und 2018 die tatsächlich vorhandene Einwohnerzahl eher dem oberen Rand entspricht. Die Differenzierung zwischen unterem Rand, Hauptvariante und oberem Rand war nach dem Statistischen Landesamt lediglich für Gemeinden mit Wanderung möglich. Mittlerweile wird vom Statistischen Landesamt keine differenzierte Bevölkerungsprognose (Hauptvariante, oberer und unterer Rand) mehr aufgestellt. Die nachfolgende Bedarfsberechnung wurde entsprechend überarbeitet.

Außerdem wurden die Wohnbauflächenbedarfsberechnungen im Vorentwurf auf Grundlage der Daten von 2016 durchgeführt. Aufgrund des vorangeschrittenen Bearbeitungszeitraumes wurde die Bedarfsberechnung nochmals, unter Verwendung der Daten des Statistischen Landesamtes sowie der Einwohnermeldeämter vom Jahr 2019, überarbeitet.

Zur Anpassung der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes wurde geprüft, inwieweit die prognostizierte Einwohnerzahl für das Jahr 2019 von der tatsächlichen Einwohnerzahl im Jahr 2019 abweicht. Diese Differenz wurde dann bei der Bevölkerungsprognose für das Jahr 2035 berücksichtigt. Hierdurch erfolgt eine Anpassung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung der vorangegangenen Entwicklung.

Der sich aus der Plausibilitätsprüfung ergebende Flächenbedarf wird dem Wohnbauflächenbedarf nach der Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur gegenübergestellt.

Die Eigenentwicklung wird hierbei durch die Gegenüberstellung der zukünftigen „neuen Bauherren“ und der zukünftigen „Hochbetagten“ dargestellt. Die Zuwanderung berechnet sich durch die Gegenüberstellung der zukünftigen „neuen Bauherren“ und der zukünftigen „Neurentner“.

Bei den „neuen Bauherren“ handelt es sich um die Altersgruppe, bei denen zu erwarten ist, dass sie innerhalb des Zeitraums des Flächennutzungsplanes einen eigenen Haushalt gründen. Hierfür werden alle Einwohner betrachtet, die innerhalb der FNP-Laufzeit 30 Jahre alt werden. Nach dem Verband Region Stuttgart zählen zur künftigen „Bauherrengeneration“ diejenigen, die im Zeitraum des FNP 25 Jahre alt werden. Allerdings ist durch die zunehmenden Bauland- und Immobilienpreise sowie die steigende Anzahl der Studierendenzahl (sorgt für späteren Auszug aus dem Elternhaus bzw. Umzug in ein Studentenwohnheim oder eine Wohngemeinschaft) derzeit von einem höheren Alter der „neuen Bauherren“ auszugehen. Im Wintersemester 2017/2018 waren ca. 2.847.800 Studierende an einer deutschen Hochschule eingeschrieben. Im Jahr 2000 waren es nur etwa 1.798.900. Dies entspricht einem Anstieg von rund 37%.[2]

[1] Analog zum Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15. Februar 2017

[2] Quelle: Statistisches Bundesamt

Bei den „Hochbetagten“ handelt es sich um die Altersgruppe, die während der FNP-Laufzeit 85 Jahre alt wird und somit davon ausgegangen werden kann, dass hier durch Todesfälle oder den Umzug in ein Pflegeheim neuer Wohnraum bereitgestellt wird. In den Gemeinden, in denen eine Pflegeeinrichtung vorhanden ist, wurden deren Bewohner (wenn sie derzeit über 69 Jahre alt sind) von der Anzahl der Hochbetagten abgezogen. Dies wird dadurch begründet, dass durch Todesfälle dieser Bevölkerungsgruppe kein neuer Wohnraum für neue Bauherren entsteht. Der hier entstehende Wohnraum dient ausschließlich der Altersgruppe der „Hochbetagten“. Oftmals wird dieser Wohnraum auch von „Hochbetagten“ aus Nachbarkommunen belegt. Die Pflegeheimbewohner werden in jeder Gemeinde einmalig von der Altersgruppe der Hochbetagten abgezogen.

Unter die „Neurentner“ fallen all diejenigen, die innerhalb der FNP-Laufzeit 65 Jahre alt werden und somit davon auszugehen ist, dass diese Personen in Rente gehen und Arbeitsplätze frei werden, was wiederum die Zuwanderung neuer Arbeitskräfte erfordert.

Von dem Ergebnis der Bedarfsberechnung nach der Altersstruktur werden ebenfalls die in der Gemeinde vorhandenen Flächenreserven sowie die Baulücken abgezogen.

Für die jeweiligen Berechnungen wurden die Daten des Statistischen Landesamtes sowie die Bevölkerungspyramiden des Einwohnermeldeamts der unterschiedlichen Gemeinden vom Basisjahr 2019 herangezogen.

2.1.1 Wohnbauflächenbedarf in Besigheim

Nach dem Statistischen Landesamt liegen vom Basisjahr 2019 folgende Daten zur Einwohnerzahl vor:

Einwohner	**Einwohner** Prognose 2019	**Einwohner** Prognose 2035	**Bruttowohndichte**[3]
12.711	12.527	13.086[4]	80 EW/ha

Die Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Fiktiver Einwohnerzuwachs (**EZ 1**)	610 EW
Prognostizierter Einwohnerzuwachs (**EZ 2**)	375 EW
Einwohnerzuwachs (**EZ**)	985 EW
Wohnbauflächenbedarf	**12,3 ha**

EZ 1 = $\frac{\text{EW x 0,3 x 16 Jahre}}{100}$

EZ 2 = Prognose 2035 - Einwohner 2019

EZ = EZ 1 + EZ 2

Die Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur[5] kommt zu folgender Untergliederung:

Neue Bauherren	**Neurentner**	**Hochbetagte**
2.222 EW	3.141 EW	1.442 EW[6]

Nachfolgende Tabelle zeigt den Wohnbauflächenbedarf für Besigheim nach der Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur:

	Tatsächliche Bevölkerungsstruktur
Eigenentwicklung	780 EW
Zuwanderung	919 EW
Zuwachs insgesamt	**1.699 EW**
Wohnbauflächenbedarf	**21,2 ha**

Neue Bauherren - Hochbetagte

Neurentner – Neue Bauherren

[3] Gem. Plansatz 2.4.0.8 Regionalplan Verband Region Stuttgart
[4] Prognose 2035 zzgl. der Differenz der Einwohnerzahl 2019 und der prognostizierten Einwohnerzahl 2019
[5] Quelle: Einwohnermeldeamt Besigheim 2019
[6] Abzüglich der Einwohner des Pflegeheims Robert-Breuning-Stift (98 Personen)

2.1.2 Wohnbauflächenbedarf in Freudental

Nach dem Statistischen Landesamt liegen vom Basisjahr 2019 folgende Daten zur Einwohnerzahl vor:

Einwohner	**Einwohner** Prognose 2019	**Einwohner** Prognose 2035	**Bruttowohndichte**[7]
2.525	2.482	2.420[8]	55 EW/ha

Die Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Fiktiver Einwohnerzuwachs (**EZ 1**)	121 EW
Prognostizierter Einwohnerzuwachs (**EZ 2**)	-105 EW
Einwohnerzuwachs (**EZ**)	16 EW
Wohnbauflächenbedarf	**0,3 ha**

EZ 1 = $\frac{\text{EW x 0,3 x 16 Jahre}}{100}$

EZ 2 = Prognose 2035 - Einwohner 2019

EZ = EZ 1 + EZ 2

Die Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur[9] kommt zu folgender Untergliederung:

Neue Bauherren	**Hochbetagte**
428 EW	293 EW[10]

Nachfolgende Tabelle zeigt den Wohnbauflächenbedarf für Freudental nach der Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur:

	Tatsächliche Bevölkerungsstruktur
Eigenentwicklung	158 EW
Wohnbauflächenbedarf	**2,5 ha**

Neue Bauherren - Hochbetagte

[7] Gem. Plansatz 2.4.0.8 Regionalplan Verband Region Stuttgart
[8] Prognose 2035 zzgl. der Differenz der Einwohnerzahl 2019 und der prognostizierten Einwohnerzahl 2019
[9] Quelle: Einwohnermeldeamt Freudental 2019
[10] Abzüglich der Einwohner des Pflegeheims Kleeblatt sowie des Kompetenzzentrum Demenz (58 Personen)

2.1.3 Wohnbauflächenbedarf in Gemmrigheim

Nach dem Statistischen Landesamt liegen vom Basisjahr 2019 folgende Daten zur Einwohnerzahl vor:

Einwohner	**Einwohner** Prognose 2019	**Einwohner** Prognose 2035	**Bruttowohndichte**[11]
4.460	4.253	4.619[12]	60 EW/ha

Die Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Fiktiver Einwohnerzuwachs (**EZ 1**)	214 EW
Prognostizierter Einwohnerzuwachs (**EZ 2**)	159 EW
Einwohnerzuwachs (**EZ**)	373 EW
Wohnbauflächenbedarf	**6,2 ha**

EZ 1 = $\frac{\text{EW x 0,3 x 16 Jahre}}{100}$

EZ 2 = Prognose 2035 - Einwohner 2019

EZ = EZ 1 + EZ 2

Die Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur[13] kommt zu folgender Untergliederung:

Neue Bauherren	**Neurentner**	**Hochbetagte**
821 EW	1.050 EW	475 EW[14]

Nachfolgende Tabelle zeigt den Wohnbauflächenbedarf für Gemmrigheim nach der Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur:

	Tatsächliche Bevölkerungsstruktur
Eigenentwicklung	346 EW
Zuwanderung	229 EW
Zuwachs insgesamt	575 EW
Wohnbauflächenbedarf	**9,6 ha**

Neue Bauherren - Hochbetagte

Neurentner - Neue Bauherren

[11] Gem. Plansatz 2.4.0.8 Regionalplan Verband Region Stuttgart
[12] Prognose 2035 zzgl. der Differenz der Einwohnerzahl 2019 und der prognostizierten Einwohnerzahl 2019
[13] Quelle: Einwohnermeldeamt Gemmrigheim 2019
[14] Abzüglich der Einwohner des Kleeblatt Pflegeheims (32 Personen)

2.1.4 Wohnbauflächenbedarf in Hessigheim

Nach dem Statistischen Landesamt liegen vom Basisjahr 2019 folgende Daten zur Einwohnerzahl vor:

Einwohner	**Einwohner** Prognose 2019	**Einwohner** Prognose 2035	**Bruttowohndichte**[15]
2.474	2.491	2.494[16]	55 EW/ha

Die Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Fiktiver Einwohnerzuwachs (**EZ 1**)	119 EW
Prognostizierter Einwohnerzuwachs (**EZ 2**)	20 EW
Einwohnerzuwachs (**EZ**)	139 EW
Wohnbauflächenbedarf	**2,5 ha**

EZ 1 = $\frac{\text{EW x 0,3 x 16 Jahre}}{100}$

EZ 2 = Prognose 2035 - Einwohner 2019

EZ = EZ 1 + EZ 2

Die Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur kommt zu folgender Untergliederung:

Neue Bauherren	**Hochbetagte**
445EW	246 EW

Nachfolgende Tabelle zeigt den Wohnbauflächenbedarf für Hessigheim nach der Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur:

	Tatsächliche Bevölkerungsstruktur
Eigenentwicklung	199 EW
Zuwachs insgesamt	**199 EW**
Wohnbauflächenbedarf	**3,6 ha**

Neue Bauherren - Hochbetagte

[15] Gem. Plansatz 2.4.0.8 Regionalplan Verband Region Stuttgart
[16] Prognose 2035 zzgl. der Differenz der Einwohnerzahl 2019 und der prognostizierten Einwohnerzahl 2019

2.1.5 Wohnbauflächenbedarf in Löchgau

Nach dem Statistischen Landesamt liegen vom Basisjahr 2019 folgende Daten zur Einwohnerzahl vor:

Einwohner	**Einwohner** Prognose 2019	**Einwohner** Prognose 2035	**Bruttowohndichte**[17]
5.599	5.715	5.751[18]	60 EW/ha

Die Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Fiktiver Einwohnerzuwachs **(EZ 1)**	269 EW
Prognostizierter Einwohnerzuwachs **(EZ 2)**	152 EW
Einwohnerzuwachs **(EZ)**	**421 EW**
Wohnbauflächenbedarf	**7,0 ha**

EZ 1 = $\frac{\text{EW x 0,3 x 16 Jahre}}{100}$

EZ 2 = Prognose 2035 - Einwohner 2019

EZ = EZ 1 + EZ 2

Die Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur kommt zu folgender Untergliederung:

Neue Bauherren	**Neurentner**	**Hochbetagte**
932 EW	1.495 EW	694 EW[19]

Nachfolgende Tabelle zeigt den Wohnbauflächenbedarf für Löchgau nach der Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur:

	Tatsächliche Bevölkerungsstruktur
Eigenentwicklung	238 EW
Zuwanderung	563 EW
Zuwachs insgesamt	**801 EW**
Wohnbauflächenbedarf	**13,4 ha**

Neue Bauherren - Hochbetagte

Neurentner - Neue Bauherren

[17] Gem. Plansatz 2.4.0.8 Regionalplan Verband Region Stuttgart
[18] Prognose 2035 zzgl. der Differenz der Einwohnerzahl 2019 und der prognostizierten Einwohnerzahl 2019
[19] Abzüglich der Einwohner des Pflegeheims Kleeblatt (45 Personen)

2.1.6 Wohnbauflächenbedarf in Mundelsheim

Nach dem Statistischen Landesamt liegen vom Basisjahr 2019 folgende Daten zur Einwohnerzahl vor:

Einwohner[20]	**Einwohner** Prognose 2019	**Einwohner** Prognose 2035	**Brutto-wohndichte**[21]
3.366	3.310	3.244[22]	55 EW/ha

Die Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Fiktiver Einwohnerzuwachs (**EZ 1**)	162 EW
Prognostizierter Einwohnerzuwachs (**EZ 2**)	-122 EW
Einwohnerzuwachs (**EZ**)	40 EW
Wohnbauflächenbedarf	**0,7 ha**

EZ 1 = $\frac{\text{EW x 0,3 x 16 Jahre}}{100}$

EZ 2 = Prognose 2035 - Einwohner 2019

EZ = EZ 1 + EZ 2

Die Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur kommt zu folgender Untergliederung:

Neue Bauherren	**Hochbetagte**
598 EW	415 EW[23]

Nachfolgende Tabelle zeigt den Wohnbauflächenbedarf für Mundelsheim nach der Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur:

	Tatsächliche Bevölkerungsstruktur
Eigenentwicklung	183 EW
Zuwachs insgesamt	**183 EW**
Wohnbauflächenbedarf	**3,3 ha**

Neue Bauherren - Hochbetagte

[20] Quelle: Einwohnermeldeamt Mundelsheim 2019
[21] Gem. Plansatz 2.4.0.8 Regionalplan Verband Region Stuttgart
[22] Prognose 2035 zzgl. der Differenz der Einwohnerzahl 2019 und der prognostizierten Einwohnerzahl 2019
[23] Abzüglich der Einwohner des Gemeindepflegehaus Alexander-Stift (30 Personen)

2.1.7 Wohnbauflächenbedarf in Walheim

Nach dem Statistischen Landesamt liegen vom Basisjahr 2019 folgende Daten zur Einwohnerzahl und Belegungsdichte vor:

Einwohner[24]	**Einwohner** Prognose 2019	**Einwohner** Prognose 2035	**Bruttowohndichte**[25]
3.290	3.295	3.388[26]	60 EW/ha

Die Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Fiktiver Einwohnerzuwachs **(EZ 1)**	158 EW
Prognostizierter Einwohnerzuwachs **(EZ 2)**	98 EW
Einwohnerzuwachs **(EZ)**	**256 EW**
Wohnbauflächenbedarf	**4,3 ha**

EZ 1 = $\frac{\text{EW x 0,3 x 16 Jahre}}{100}$

EZ 2 = Prognose 2035 - Einwohner 2019

EZ = EZ 1 + EZ 2

Die Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur[34] kommt zu folgender Untergliederung:

Neue Bauherren	**Neurentner**	**Hochbetagte**
586 EW	833 EW	377 EW[27]

Nachfolgende Tabelle zeigt den Wohnbauflächenbedarf für Walheim nach der Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur:

	Tatsächliche Bevölkerungsstruktur
Eigenentwicklung	209 EW
Zuwanderung	247 EW
Zuwachs insgesamt	**456 EW**
Wohnbauflächenbedarf	**7,6 ha**

Neue Bauherren - Hochbetagte

Neurentner - Neue Bauherren

[24] Quelle: Einwohnermeldeamt Walheim 2019
[25] Gem. Plansatz 2.4.0.8 Regionalplan Verband Region Stuttgart
[26] Prognose 2035 zzgl. der Differenz der Einwohnerzahl 2019 und der prognostizierten Einwohnerzahl 2019
[27] Abzüglich der Einwohner des Pflegeheims Kleeblatt (44 Personen)

2.2 Übersicht der Flächenpotentiale

Mit Hilfe von Baulückenkatastern sollten die innerörtlichen Nachverdichtungspotentiale überprüft werden. Hierfür wurden die Baulückenkataster der einzelnen Mitgliedsgemeinden überarbeitet und eine differenzierte Ausweisung der vorhandenen Baulücken vorgenommen. Außerdem werden in diesen Plänen, neben den vorhandenen Baulücken, auch die bestehenden Flächenreserven dargestellt (siehe hierfür im Anhang: Pläne mit Darstellung der Flächenpotentiale).

Bei den Flächenreserven handelt es sich um Baugebiete, die zu weniger als 30 % aufgesiedelt sind. Da für diese Flächen allerdings Baurecht vorhanden ist, wäre davon auszugehen, dass sie zur Deckung der Nachfrage in den nächsten Jahren zur Verfügung stehen. Außerdem zählen zu den Flächenreserven solche Gebiete, die bereits im bestehenden FNP als geplante Bauflächen ausgewiesen sind, für die allerdings noch kein Rechtsplan aufgestellt wurde.

Für die Berücksichtigung der Flächenpotentiale bei der Bedarfsermittlung ist deren Verfügbarkeit innerhalb des Fortschreibungszeitraumes entscheidend. Bei Flächenpotentialen in kommunalem Eigentum ist von einer vollständigen Verfügbarkeit auszugehen. Diese Flächen werden somit vollumfänglich vom ermittelten Wohnbauflächenbedarf in Abzug gebracht. Bei Flächenpotentialen in Privatbesitz gestaltet sich die Aktivierung oftmals als schwierig. Zur Überprüfung der Verfügbarkeit dieser privaten Flächenpotentialen wurde von den Gemeinden eine Befragung der Baulückeneigentümer durchgeführt. Ziel war es, Informationen über die geplante Nutzung der Grundstücke bzw. über die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zu erhalten. Der Regionalplan gibt vor, dass in Bezug auf die vorhandenen Baulücken innerhalb des Planungszeitraumes als Orientierungswert eine Verfügbarkeit von 50 % anzusetzen ist. Der Rücklauf der Baulückenbefragung belief sich im Schnitt auf knapp 50 %. Es ist davon auszugehen, dass die Eigentümer, die auf die Befragung nicht reagiert haben, an keinem Verkauf der Fläche interessiert sind. Die Ergebnisse der Rückläufe haben gezeigt, dass ein Abzug von 50 % der privaten Baulücken deutlich zu hoch angesetzt ist, da innerhalb des Geltungszeitraumes der FNP Fortschreibung mit keiner Aktivierung in diesem Umfang zu rechnen ist. Der zu erwartende Aktivierungsanteil der Baulücken lag nach der Befragung deutlich unter 50 %. Die privaten Baulücken werden zu einem Großteil als private Gartenfläche genutzt oder für eine spätere Bebauung bevorratet. Aufgrund des geringen Aktivierungspotentials der vorhandenen Baulücken, welches sich durch die Befragung aufgezeigt hat, wurden im bisherigen Verfahren im gesamten GVV innerhalb des Planungszeitraumes eine Verfügbarkeit von 25 % angesetzt. Trotz des Umfrageergebnisses wurde vom Verband Region Stuttgart eine 50 %-ige Berücksichtigung der Baulücken gefordert, Dieser Forderung wird im weiteren Verfahren nachgekommen.

Die nachfolgende Übersicht stellt die verfügbaren Flächenpotentiale dar (neben den Wohnbauflächen ist auch der für das Wohnen geeignete Anteil der gemischten Bauflächen aufgeführt):

Baulücken

	Besigheim	Freudental	Gemmrigheim	Hessigheim	Löchgau	Mundelsheim	Walheim
Wohnbauflächen							
Privatbesitz *(Anteil Abzug: 50%)*	5,3 ha	1,61 ha	3,18 ha	2,27 ha	2,37 ha	2,57 ha	2,23 ha
Kommunalbesitz *(Anteil Abzug: 100%)*	-	-	0,03 ha	-	-	-	-
abzuziehende WA-Baulücken	2,65 ha	0,81 ha	1,62 ha	1,14 ha	1,19 ha	1,29 ha	1,12 ha
Wohnbauanteil an Mischgebietsflächen (50 %)							
Privatbesitz *(Anteil Abzug: 50%)*	-	0,05 ha	0,23 ha	0,65 ha	0,11 ha	0,37 ha	0,05 ha
Kommunalbesitz *(Anteil Abzug: 100%)*	-	-	-	-	-	-	-
abzuziehende MI-Baulücken	-	0,03 ha	0,12 ha	0,33 ha	0,06 ha	0,19 ha	0,03 ha
Abzuziehende Baulücken gesamt	**2,65 ha**	**0,84 ha**	**1,74 ha**	**1,47 ha**	**1,25 ha**	**1,48 ha**	**1,15 ha**

Flächenreserven

Besigheim	Freudental	Gemmrigheim	Hessigheim	Löchgau	Mundelsheim	Walheim
-	-	-	**0,55 ha** (Westlich der Seitenstraße)	**0,9 ha** (Lüssen West)	-	-

zu berücksichtigende Flächenpotentiale (Baulücken + Flächenreserven)

Besigheim	Freudental	Gemmrigheim	Hessigheim	Löchgau	Mundelsheim	Walheim
2,7 ha	**0,8 ha**	**1,7 ha**	**2,0 ha**	**2,2 ha**	**1,5 ha**	**1,2 ha**

~~2.2.2~~2.2.1 *Flächenpotentiale in Besigheim*

Die Stadt Besigheim hat aktuell keine Flächenpotentiale im kommunalen Eigentum. Alle vorhandenen Baulücken zum Stichtag 31.12.2020 mit insgesamt 5,3 ha (Besigheim und Ottmarsheim) befinden sich im Privateigentum.

Eine Analyse der Stadt über die Bautätigkeit seit 2011 zeigt, dass die Aktivierungsquote von privaten Wohnbaulücken jährlich abnimmt und sich stetig reduziert. Im Ortsteil Besigheim wurden in den Jahren 2011 bis 2015 jährlich noch rund 0,15 ha private Baulücken ohne Bauverpflichtung bebaut. In den darauffolgenden Jahren bis 2017 betrug die jährliche Aktivierungsquote nur noch 0,13 ha. Bei der Betrachtung des gesamten Zeitraums von 2011 bis 2020 lässt sich feststellen, dass jährlich rd. 0,10 ha Baulücken geschlossen wurden. Zum 30.04.2011 befanden sich rd. 4,48 ha Baulücken im Privatbesitz, zum 31.12.2020 haben sich die Baulücken auf rd. 3,43 ha reduziert. Auf das beigefügte Baulückenkataster wird verwiesen.

Insgesamt betrachtet lässt sich feststellen, dass die innerörtlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten in Besigheim nahezu ausgeschöpft sind. Diese Erkenntnis wird auch durch Umfrageergebnisse in den Jahren 2011 und 2017sowie die abnehmende Baulückenaktivierung bestätigt. Die letzte Befragung der Eigentümer von Baulücken fand Ende 2017 statt, um Informationen über die geplante Nutzung der Grundstücke bzw. über die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zu erhalten. In Besigheim wurden insgesamt die Eigentümer von 78 Baulücken befragt, in Ottmarsheim die von 48 Baulücken. Die Rückläufe betrugen knapp 50 %. Nach der Befragung standen in Besigheim und Ottmarsheim von den insgesamt 5,7 ha vorhandener Baulücken nur 0,4 ha mittel- bzw. kurzfristig zur Verfügung. Die Mehrheit der Eigentümer hat kein Verkaufsinteresse. Das Ergebnis der Befragung zeigt also, dass in den nächsten 15 Jahren nur mit einer sehr eingeschränkten Aktivierung von Baulücken gerechnet werden kann, zumal durch die Mobilisierungsstrategie „Bauverpflichtung“ (siehe 2.4.1) künftig keine neuen dauerhaften Baulücken im Stadtgebiet hinzukommen werden.

Darüber hinaus wurde auch abgefragt bzw. angeboten, dass die Stadt den verkaufsbereiten Eigentümern bei der Vermittlung von Kaufinteressenten unterstützt, z.B. über eine Online-Baulückenbörse. Das Ergebnis der Befragung verdeutlicht, dass diese Mobilisierungsstrategie hier ins Leere läuft und die Stadt keinerlei Einfluss auf die Aktivierung von privaten Baulücken hat, weil weder bei der Befragung im Jahr 2011 noch 2017 Interesse an einem solchen städtischen Angebot bestand.

Trotz der zurückgehenden Aktivierungsquote der bestehenden Baulücken erfolgt, gemäß den Vorgaben des Verband Region Stuttgart, ein 50 %-iger Abzug der bestehenden Baulücken vom ermittelten Wohnbauflächenbedarf. Die entspricht in Besigheim einem Abzug von 2,7 ha.

Flächenreserven, welche zudem vom berechneten Bedarf abzuziehen wären, sind in Besigheim nicht vorhanden. Der bestehenden Wohnbauschwerpunkte „Besigheim West“ (Ziegelwerk) mit **2,1 ha** sowie der Wohnbauschwerpunkt „Bülzen /Schimmelfeld“ mit der Restfläche von **2,5 ha** und der geplanten hinzukommenden Fläche von **4,9 ha** werden bei der Wohnbauflächenkontingentierung nicht berücksichtigt.

~~2.2.3~~2.2.2 *Flächenpotentiale in Freudental*

Die Gemeinde Freudental hat derzeit Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 1,7 ha, welche sich alle in Privatbesitz befinden. 2013 wurde von der Gemeinde eine Befragung der Eigentümer von Baulücken durchgeführt. Ziel dieser Befragung sollte die Entwicklung einer gemeindlichen Baulandbörse zum Offerieren gemeindlicher und privater Grundstücke sein. Insgesamt wurden die Eigentümer von ca. 60 Grundstücken befragt. Die Rückmeldung von 50 % kam zu der Erkenntnis, dass bei lediglich einem Grundstück ein Verkauf erwünscht ist und bei zwei Grundstücken bereits mit der Bebauung begonnen wurde. 15 Grundstücke sollten für eine spätere Eigennutzung im Besitz der Eigentümer bleiben. Ein weiteres Grundstück wird als Gartengrundstück genutzt und bei den übrigen elf Grundstücken verhindern derzeit komplizierte Verhältnisse eine weitere Nutzung.

Die Nachverdichtung durch die Bebauung von Baulücken ist dennoch ein Thema, welches von der Verwaltung ständig weiterverfolgt wird. Somit wurde die Innenverdichtung in den letzten drei bis vier Jahren intensiv vorangetrieben. So wurden alle „privaten Grünflächen“ in den Baugebieten „Wolfsberg I + II“ von der Gemeinde erworben und mit den notwendigen Bebauungsplanän-

derungen einer Wohnbebauung zugeführt. Der Großteil der Flächen ist mittlerweile bebaut bzw. wird aktuell bebaut. Des Weiteren wurden bzw. werden im Rahmen von drei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Flächen im Innenbereich einer Wohnbebauung zugeführt. Im Rahmen der Innenverdichtung agiert die Gemeinde beim Verkauf von freien Bauplätzen als Vermittler. So ist es ihr gelungen, zahlreiche innerörtlicher Baulücken zu schließen. Trotz des großen Engagements der Gemeinde ist das innerörtliche Nachverdichtungspotential durch die Schließung von Baulücken nahezu aufgebracht. Flächenreserven für eine Wohnbebauung sind in Freudental nicht vorhanden.

Dennoch werden 50 % (0,8 ha) der bestehenden Baulücken vom ermittelten Wohnbauflächenbedarf abgezogen.

~~2.2.4~~2.2.3 *Flächenpotentiale in Gemmrigheim*

Die Gemeinde Gemmrigheim hat sich in den letzten Jahren stark auf die Innenentwicklung und die damit verbundenen Schließung von Baulücken konzentriert. Seit der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat sich der Umfang der vorhandenen Baulücken um 50 % reduziert. Das innerörtliche Nachverdichtungspotential, durch die Schließung von Baulücken, ist nun allerdings nahezu vollständig ausgeschöpft. Dies wurde durch die 2017 durchgeführte Befragung der Eigentümer von Baulücken bestätigt. Insgesamt wurden ca. 55 Eigentümer befragt. Die Rückmeldung von knapp über 30 % kam zu der Erkenntnis, dass keiner der Eigentümer an einem Grundstücksverkauf interessiert ist und nur lediglich fünf Grundstücke kurz- bis mittelfristig bebaut werden sollen. Gründe für das fehlende Verkaufsinteresse sind vor allem die Bevorratung der Flächen für Nachkommen, die Verwendung des Grundstückes als Kapitalanlage sowie die Nutzung als Gartenfläche. Gemäß den Vorgaben des Verband Region Stuttgart werden die privaten Baulücken in einem Umfang von 50 % vom ermittelten Wohnbauflächenbedarf abgezogen. Eine der vorhandenen Baulücken befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Diese wird bei der Darstellung der Flächenpotentiale vollumfänglich berücksichtigt. Demnach ergeben sich in Gemmrigheim Baulücken mit einem Gesamtumfang von 1,7 ha. Flächenreserven sind in Gemmrigheim nicht vorhanden.

~~2.2.5~~2.2.4 *Flächenpotentiale in Hessigheim*

2015 hat die Gemeinde eine Befragung der Eigentümer von Baulücken durchgeführt, um die Notwendigkeit nach Bauland aufzuzeigen und eine Bereitschaft zum Verkauf bzw. zur Bebauung abzufragen. Aus dieser Initiative resultierten der Verkauf und die Bebauung zweier Grundstücke. Weitere Grundstückseigentümer waren zu einem Verkauf nicht bereit. Durch die Befragung wurden zwar Anstrengungen zur Aktivierung von Bauflächenpotentialen unternommen, zeigte jedoch, dass innerörtlich keine weiteren Flächen verfügbar sind. Dennoch werden die bestehenden Baulücken in einem Umfang von 50 % von ermittelten Wohnbauflächenbedarf abgezogen. Dies entspricht einem Abzug von 1,5 ha.

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Westlich der Seitenstraße“ ist seit dem 17.09.2020 rechtskräftig. Um die Entstehung weiterer Baulücken zu verhindern werden die Bauplätze vollständig mit Bauverpflichtung verkauft. Da die Veräußerung und die Aufsiedlung dieser Fläche dennoch innerhalb der Laufzeit der vorliegenden FNP Fortschreibung stattfindet und somit zur Deckung des für diesen Zeitraum ermittelten Wohnbauflächenbedarfs beiträgt, wird die Fläche als Flächenreserve behandelt und somit in einem Umfang von 0,55 ha (50% der Gesamtfläche, da es sich um eine Mischgebietsfläche handelt) bei der Wohnbauflächenbedarfsermittlung berücksichtigt.

~~2.2.6~~2.2.5 *Flächenpotentiale in Löchgau*

In Löchgau wurden im Jahr 2017 insgesamt die Eigentümer von 38 Baulücken befragt, die Rückläufe betrugen knapp 50%. Die Mehrheit der Eigentümer hat kein Verkaufsinteresse. Lediglich sechs Baulücken sollen kurz- bis mittelfristig bebaut werden. Ein Verkauf des Grundstücks kommt lediglich für zwei Eigentümer in Frage. Der häufigste Grund für die fehlende Verkaufsbereitschaft war die Bevorratung für Nachkommen sowie die Nutzung der Fläche als Garten. Hierdurch wird aufgezeigt, dass der Bedarf an Wohnbauflächen nicht durch die innerörtlichen Baulücken gedeckt werden kann. Dennoch erfolgt im weiteren Verfahren ein 50 %-iger Abzug (entspricht 1,3 ha) der vorhandenen Baulücken.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplätzen im Baugebiet „Lüssen“ wurde westlich angrenzend an diese Fläche der Bebauungsplan „Lüssen West“ aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde

mittlerweile als Satzung beschlossen und ist seit dem 07.10.2021 rechtskräftig. Mit der Erschließung des Gebietes soll im März 2022 begonnen werden. Im selben Jahr sollen die Bauplätze mit einer zweijährigen Bauverpflichtung veräußert werden. Somit ist sichergestellt, dass innerhalb dieses Gebietes keine weiteren Baulücken entstehen. Aufgrund der bereits dargestellten sehr hohen Nachfrage im Gebiet „Lüssen“ ist von einer zeitnahen Veräußerung sämtlicher Bauplätze auszugehen. Da die Veräußerung und die Aufsiedlung dieser Fläche erst innerhalb der Laufzeit der vorliegenden FNP Fortschreibung stattfinden wird und die Baugrundstücke somit zur Deckung des für diesen Zeitraum ermittelten Wohnbauflächenbedarfs beiträgt, wird die Fläche als Flächenreserve behandelt und somit in einem Umfang von 0,9 ha bei der Wohnbauflächenbedarfsermittlung berücksichtigt.

~~2.2.7~~2.2.6 *Flächenpotentiale in Mundelsheim*

Auch der Gemeinde Mundelsheim ist es durch eine intensive Innenentwicklung gelungen, seit der letzten Flächennutzungsplan Fortschreibung beinahe 50 % der Baulücken zu schließen. Durch die Bebauung von Baulücken konnte somit neuer Wohnraum geschaffen werden, ohne dabei auf Flächen im Außenbereich zurückzugreifen Allerdings ist in den nächsten Jahren kaum noch mit einer weiteren Baulückenaktivierung zu rechnen. Um das weitere innerörtliche Nachverdichtungspotential durch die Schließung von Baulücken abzuprüfen, wurde von der Gemeinde Mundelsheim im Jahr 2018 eine Befragung der Eigentümer von Baulücken durchgeführt. Insgesamt wurden 78 Eigentümer befragt. Die Rückläufe betrugen fast 60 %, wovon lediglich drei Eigentümer an einer kurz- bzw. mittelfristigen Bebauung interessiert sind. Der Grund für ein fehlendes Kaufinteresse ist in erster Linie die Bevorratung für eine spätere Eigennutzung bzw. die Bevorratung für Nachkommen. Hierdurch wird aufgezeigt, dass der Bedarf an Wohnbauflächen nicht durch die innerörtlichen Baulücken gedeckt werden kann. Auch wenn die Befragung aufgezeigt hat, dass mit einem geringen Aktivierungsumfang der bestehenden Baulücken zu rechnen ist, werden diese zu 50% (entspricht 1,5 ha) vom ermittelten Wohnbauflächenbedarf in Abzug gebracht. In Mundelsheim sind keine Flächenreserven vorhanden.

~~2.2.8~~2.2.7 *Flächenpotentiale in Walheim*

Der Gemeinde Walheim ist es seit der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sogar gelungen, dass sich der Umfang der damals vorhandenen Baulücken um fast 60 % reduziert hat. Dass die innerörtlichen Nachverdichtungspotentiale hierdurch allerdings weitestgehend ausgeschöpft wurden, hat auch die 2017 durchgeführte Befragung der Eigentümer von Baulücken gezeigt. Ziel dieser Befragung war es, Informationen über die geplante Nutzung der Grundstücke bzw. über die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zu erhalten. In Walheim wurden insgesamt die Eigentümer von 58 Baulücken befragt, die Rückläufe betrugen knapp 40 %. Keiner dieser Eigentümer hat ein Verkaufsinteresse und nur ein Grundstück soll mittelfristig bebaut werden. Ein langfristiges Verkaufsinteresse haben sechs Eigentümer, 14 Eigentümer planen keine Bebauung. Gründe für die fehlende Verkaufsbereitschaft waren vor allem die Bevorratung des Grundstückes für Nachkommen, die Nutzung der Fläche als Haus- oder Kleingarten sowie die Verwendung des Grundstückes als Kapitalanlage. Hierdurch wird aufgezeigt, dass der Bedarf an Wohnbauflächen nicht durch die innerörtlichen Baulücken gedeckt werden kann. Trotz der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer werden die vorhandenen Baulücken zu 50 % vom ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen abgezogen. Dies entspricht einem Anzug von 1,2 ha.

Die geplante Wohnbaufläche „Zwischen den Wegen“ aus dem bestehenden FNP wird nicht in der bestehenden Abgrenzung in die Fortschreibung übernommen. Daher wird diese Fläche auch nicht als Flächenreserve dargestellt.

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Mozartweg/Hölderlingweg“ ist seit dem 30.01.2020 rechtskräftig. Für sechs der 21 Grundstücke wurde bereits ein Baugesuch eingereicht. Weitere elf Grundstücke wurden bereits oder werden zeitnah mit einer Bauverpflichtung veräußert. Diese Bauverpflichtung legt fest, dass innerhalb von zwei Jahren mit den Bauarbeiten begonnen werden und diese innerhalb von vier Jahren fertiggestellt werden müssen. Durch die Bauverpflichtung wird sichergestellt, dass das Baugebiet zeitnah bebaut wird und hier keine weiteren Baulücken entstehen. Aufgrund dessen wird das Gebiet bei der Wohnbauflächenbedarfsberechnung nicht als Flächenreserve abgezogen. Lediglich die Baugrundstücke, die ohne Bauverpflichtung veräußert wurden (vier Bauplätze), werden als Baulücken betrachtet und entsprechend in Abzug gebracht.

2.3 Anrechnung der Flächenpotentiale

Die dargestellten Flächenpotentiale sind vom errechneten Wohnbauflächenbedarf abzuziehen.

Errechneter Wohnbauflächenbedarf nach der Plausibilitätsprüfung:

	Besigheim	Freudental	Gemmrigheim	Hessigheim	Löchgau	Mundelsheim	Walheim
Wohnbauflächen-bedarf bis 2035	12,3 ha	0,3 ha	6,2 ha	2,5 ha	7,0 ha	0,7 ha	4,3 ha
abzüglich Flächen-potentiale	2,7 ha	0,8 ha	1,7 ha	2,0 ha	2,2 ha	1,5 ha	1,2 ha
Auszuweisende Wohnbauflächen	**9,6 ha**	**- 0,5 ha**	**4,5 ha**	**0,5 ha**	**4,8 ha**	**- 0,8 ha**	**3,1 ha**

Errechneter Wohnbauflächenbedarf nach der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur:

	Besigheim	Freudental	Gemmrigheim	Hessigheim	Löchgau	Mundelsheim	Walheim
Wohnbauflächen-bedarf bis 2035	21,2 ha	2,5 ha	9,6 ha	3,6 ha	13,4 ha	3,3 ha	7,6 ha
abzüglich Flächen-potentiale	2,7 ha	0,8 ha	1,7 ha	2,0 ha	2,2 ha	1,5 ha	1,2 ha
Auszuweisende Wohnbauflächen	**18,5 ha**	**1,7 ha**	**7,9 ha**	**1,6 ha**	**11,2 ha**	**1,8 ha**	**6,4 ha**

2.4 Begründung des Wohnbauflächenbedarfs

Der Umfang der zukünftig auszuweisenden Bauflächen lässt sich nicht ausschließlich durch die dargestellten Berechnungsmethoden darlegen. Der hierdurch ermittelte Bedarf muss zusätzlich verbal begründet werden.

Der sich aus den Berechnungen ergebende Flächenbedarf kann durch folgende Faktoren begründet werden:

- Demographischer Bedarf
- Örtliche Besonderheiten
- Wanderungssaldo
- Nachfrage nach freien Baugrundstücken
- ÖPNV-Anbindung
- Maßnahmen der Innenentwicklung
- Wohnbauschwerpunkte
- Pendlerzahlen

Im Vorentwurf der FNP Fortschreibung wurde ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf unter anderem auch durch die Flüchtlingsunterbringung begründet. Da hierfür mittlerweile kein weiterer

Bedarf mehr vorhanden ist, wird ein solcher Flächenbedarf im weiteren Verfahren nicht weiterverfolgt.

2.4.1 Besigheim

Im Vorentwurf der FNP Fortschreibung wurde für die Berechnung der Plausibilitätsprüfung der obere Rand des Entwicklungskorridors herangezogen, da dieser eindeutig besser mit der tatsächlich vorhandenen Einwohnerzahl übereinstimmte. Auch die Betrachtung der Daten des Einwohnermeldeamtes aus den Jahren 2017 und 2018 unterstützten diese Vorgehensweise. Demnach ergab sich nach der Plausibilitätsprüfung ein Wohnbauflächenbedarf von 22,6 ha. Nach der Betrachtung der tatsächlichen Altersstruktur ergab sich ein nahezu identischer Wert von 22,3 ha.

Nach der überarbeiteten Plausibilitätsprüfung ergibt sich für Besigheim ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 12,3 ha. Die Betrachtung der tatsächlichen Altersstruktur zeigt allerdings auf, dass nach wie vor ein deutlich höherer Bedarf vorhanden ist. Hiernach ergibt sich für Besigheim ein relativer Flächenbedarf von 21,2 ha; nach Abzug der Flächenreserven ein absoluter Wohnbauflächenbedarf von 19,9 ha.

Dieser erhöhte Wohnbauflächenbedarf ergibt sich in Besigheim vor allem durch die Wanderung. In den letzten Jahren lag die Anzahl der Zugezogenen immer deutlich über der Anzahl der Fortgezogenen. In den Jahren 2015 bis 2019 konnte die Stadt einen positiven Wanderungssaldo von jährlich durchschnittlich 131 Personen verzeichnen. Somit führt der Wanderungsgewinn zu einem jährlichen Bevölkerungswachstum um etwa 1,1 %. Der hohe Zuzug lässt sich zum einem auf die Erschließung des Neubaugebiets „Bülzen-Ost“ zurückführen, welches mittlerweile zu ca. 80 % bebaut ist. Alle Grundstücke in diesem Gebiet wurden mit Bauverpflichtung veräußert. Rund 75 % der Nettofläche befand sich nach der Umlegung in privatem Besitz. Hier haben sich die Umlegungsbeteiligten gegenüber der Stadt dazu verpflichtet, innerhalb von acht Jahren ab der Bebaubarkeit (01.02.2016) mit dem Bau zu beginnen und diesen ab Baubeginn innerhalb von zwei Jahren bezugsfertig zu erstellen. Die 25% der Fläche in kommunaler Hand wurden mit der Verpflichtung veräußert, innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss mit dem Bau eines Wohngebäudes zu beginnen und dieses innerhalb von vier Jahren fertigzustellen. Sollte die Bauverpflichtung der Umlegungsbeteiligten oder der Käufer eines Bauplatzes von der Stadt nicht eingehalten werden, so verfügt die Stadt über ein Ankauf- bzw. Rückkaufsrecht, welches grundbuchrechtlich gesichert ist. Hierdurch wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt und vermieden, dass im Wohngebiet dauerhafte Baulücken entstehen, auf die die Stadt keinen Einfluss hat. Auch die weiteren zukünftigen Baugebiete in Besigheim sollen nur mit Bauverpflichtung veräußert werden, um eine rasche Bebauung zu gewährleisten. Trotz dieser Mobilisierungsstrategie hat die Stadt Besigheim auf die Bebauung von „alten“ Baulücken keinen Einfluss.

Zum anderen haben sich die Einwohnerzahlen hauptsächlich durch die Schaffung von neuem Wohnraum im Innenbereich (durch Abbruch und Neubebauung) bemerkbar gemacht. Die Stadt Besigheim hat sich in den letzten Jahren verstärkt auf die Innenentwicklung konzentriert. Da es in Besigheim weder Brachen/Konversionsflächen oder Altlastenflächen gibt, setzt sich die Stadt bereits seit Jahrzehnten mit hohen Summen aus dem städtischen Haushalt für private und öffentliche Sanierungsmaßnahmen ein. Erfreulicherweise wurde Besigheim im Jahr 2017 mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Stadtkern IV“ in das Bund-Länder-Programm „Zukunft Stadtgrün“ aufgenommen. Dadurch besteht u.a. die Möglichkeit, Leerstände zu reduzieren, Gebäude wieder nutzbar zu machen und auch untergenutzte Grundstücke einer neuen Bebauung zuzuführen. In den Jahren 2019 und 2020 konnten im Sanierungsgebiet 25 neue Wohneinheiten bezogen werden (Hofrat-Lang-Straße 7 und Weinstraße 6). Darüber hinaus gibt es Investoren, die untergenutzte Grundstücke außerhalb des Sanierungsgebiets erwerben, abbrechen und in Kooperation mit der Stadt einer attraktiven Neubebauung zuführen. Im Jahr 2021 werden 97 Wohneinheiten bezugsfertig sein (Christofstraße 10, Bietigheimer Straße 63-67, Kronenstraße 29-31, Ilsfelder Straße 14). Weitere 33 Wohneinheiten werden mittelfristig zur Verfügung stehen (Turmstraße 8, Steinbachstraße 11, Finkenweg 11, Schillerstraße 5).

Es ist also festzuhalten, dass in Besigheim zwar eine gut funktionierende Innentwicklung stattfindet, diese aber bei weitem nicht ausreicht, um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Die Nachfrage nach freien Baugrundstücken und Wohnraum in Besigheim ist nach wie vor sehr groß. Im Gesamten betrachtet, ist die Bevölkerungsentwicklung in Besigheim deutlich höher, als sie nach der Plausibilitätsprüfung prognostiziert wird. Dieser absolute Wohnbauflächenbedarf

von 19,9 ha kann definitiv nicht alleine durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden.

Besigheim ist nicht allein wegen der Vielzahl an kulturellen Angeboten, dem regen Vereinsleben, einem attraktiven Schulstandort, einer sehr guten Kinderbetreuung, dem Tourismus und der historischen Altstadt ein sehr beliebter Wohnstandort mit hoher Lebensqualität. Auch die gute ÖPNV-Anbindung macht Besigheim zum Wohnen attraktiv. Die Stadt Besigheim verfügt über einen Bahnhaltepunkt, an dem im ca. 30-Minuten-Takt eine Anbindung an die Regionalzüge der Bahnlinie Stuttgart-Heilbronn besteht. So sind die Bahnhöfe der umgebenden Zentren Heilbronn, Bietigheim-Bissingen, Ludwigsburg und Stuttgart schnell zu erreichen. Zudem stehen am Bahnhof P+R-Parkplätze zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt die Stadt Besigheim über einen Stadtlinienverkehr (Linie 560).

Anbindung besteht auch an die Linien

- Besigheim - Freiberg/N.
- Besigheim - Marbach/N. (Fahrrad- und Wanderbus WeinKulTourer)
- Besigheim - Gemmrigheim - Kirchheim/N. (Schülerverbindung)
- Nachtbus: Besigheim – Linie N 58

Aufgrund der Funktion als Mittelzentrum, der Infrastruktur und der Vielzahl von Angeboten ist Besigheim eine Stadt, die auch künftig mit Zuwanderungen rechnen muss.

Neben einem attraktiven Wohnstandort ist Besigheim auch ein attraktiver Arbeitsstandort. Dies belegt der positive Pendlersaldo der letzten 20 Jahre. Die Daten des Statistischen Landesamtes zur Berufseinpendler- und Berufsauspendlerzahl reichen bis in das Jahr 1999 zurück. Seitdem liegt die Berufsauspendlerzahl im Jahr 2019 erstmals über der Berufseinpendlerzahl. Lässt man dieses Jahr bei der Betrachtung des Berufspendlersaldos einmal außen vor, so lässt sich in den Jahren 2014 bis 2018 ein positiver Pendlersaldo von durchschnittlich ca. 167 Personen verzeichnen.

Dank der seit Jahren praktizierten vorrausschauenden Planung gibt es in Besigheim weder Brachflächen noch Konversionsflächen bzw. Altlastenflächen, die zur Wiedernutzbarmachung herangezogen werden können. Die Stadt ist seit jeher bemüht, der Innenentwicklung genauso viel Wertigkeit und Aufmerksamkeit zu schenken, wie der Außenentwicklung. Zudem handelt es sich bei Besigheim um eine Gemeinde mit „Schwerpunkten des Wohnungsbaues“, in denen die Siedlungsentwicklung verstärkt gefördert werden soll. Hierfür müssen der Gemeinde auch ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Aufgrund dessen und aufgrund der vorgenannten Gründe ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen nicht zu vermeiden.

Die Plausibilitätsprüfung und die Gegenüberstellung der „neuen Bauherren“ und der „Neurentner“ bzw. der „Hochbetagten“ zeigt auf, dass in Besigheim ein hoher Wohnbauflächenbedarf besteht. Dieser Bedarf begründet sich zusätzlich durch den positiven Wanderungssaldo sowie die weiterhin hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Aufgrund des positiven Pendlersaldos wird ein weiterer Flächenbedarf begründet.

Aufgrund der Ausweisung als Gemeinde mit „Schwerpunkt des Wohnungsbaus“ sind in Besigheim Vorranggebiete festgelegt, in denen eine verstärkte Wohnungsbautätigkeit stattfinden soll. Hierbei handelt es sich um die zwei Wohnbauschwerpunkte „Besigheim West“ und „Bülzen/Schimmelfeld“. Der Wohnbauschwerpunkt „Besigheim West“ lässt sich in zwei Teilbereiche gliedern: die ehemalige Ziegelei mit 2,1 ha und die Lehmgrube mit 4,9 ha[28]. Bei der Fläche „Erweiterung Ziegelwerk“ handelt es sich größtenteils um Flächen der ehemaligen Lehmgrube, die im Artenschutzprogramm Baden-Württemberg beinhaltet sind. Hier finden sich Vorkommen einer Wespenbienen-Art, die nach der Roten Liste Baden-Württemberg als stark gefährdet eingestuft ist. Daher wurde dieser Bereich als flächenhaftes Naturdenkmal ausgewiesen. Die Verordnung über die Ausweisung des Naturdenkmals ist seit dem 26.11.2022 rechtskräftig. Eine Nutzung als Wohnbauschwerpunkt kommt daher definitiv nicht mehr in Betracht. Um der Ausweisung als Gemeinde mit „Schwerpunkt des Wohnungsbaus“ gerecht zu werden, soll dieser Wohnbauschwerpunkt allerdings nicht ersatzlos aufgegeben werden. Im Rahmen der FNP Fortschreibung

[28] Der Gesamtumfang des Wohnbauschwerpunktes wurde, unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechtes, im weiteren Verfahren angepasst und von insgesamt 7,2 ha auf 7,0 ha reduziert.

wurde daher geprüft, den Wohnbauschwerpunkt mit einer Fläche von 4,9 ha im Anschluss an den Wohnbauschwerpunkt „Bülzen/Schimmelfeld“ zu verlegen. Mittlerweile konnte die ersatzweise Entwicklung des nicht mehr umsetzbaren Teilbereichs des bestehenden Wohnbauschwerpunktes im Rahmen eines Raumordernischen Vertrags zwischen der Stadt Besigheim und dem Verband Region Stuttgart geregelt werden. Der neue Wohnbauschwerpunkt im Bereich „Bülzen/Schimmeldfeld“ wird im Planteil entsprechend dargestellt. Im Bereich des aufgegeben Wohnbauschwerpunktes erfolgt im Planteil keine Ausweisung mehr. Wohnbauschwerpunkte sind vom Wohnbauflächenkontingent nicht abzuziehen.

Ottmarsheim ist nicht Bestandteil der Besigheim im Regionalplan zugewiesenen Funktion eines Siedlungsbereiches. Daher ist der Teilort analog zu Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung zu behandeln, der Bedarf ist daher gesondert zu begründen.
Ein Grund für die Wohnbauflächenausweisung ist sicherlich der positive Berufspendlersaldo. Leider kann für diesen keine Differenzierung für Besigheim und Ottmarsheim vorgenommen werden, da hierzu keine statistisch belegten Zahlen vorliegen. Dennoch kann aufgrund der Größe des Gewerbe- und Industriegebiets Ottmarsheim und der dort vorhandenen ca. 2.400 Arbeitsplätze im Kontext zu den berufstätigen Einwohnern von Ottmarsheim davon ausgegangen werden, dass ein Einpendlerüberschuss vorliegt und demnach auch die Ausweisung von 6 ha Wohnbauflächen gerechtfertigt ist. Darüber hinaus ist als örtliche Besonderheit hier zu nennen, dass Besigheim und Ottmarsheim trotz der räumlichen Entfernung sowohl durch die gute ÖPNV Anbindung als auch durch die Nutzung der in beiden Ortsteilen vorhanden Infrastruktur stark miteinander verbunden sind. Die Fahrzeit mit dem Bus vom Bahnhof Besigheim zum Rathaus Ottmarsheim beträgt ca. 15 Minuten, wobei in den Früh- und Abendstunden eine Verbindung im 20 bis 30-Minuten-Takt erfolgt. Aufgrund dieser guten ÖPNV-Verbindung ist der begründete hohe Wohnbauflächenbedarf in Ottmarsheim auch im Zusammenhang mit dem Hauptort Besigheim zu betrachten.

2.4.2 Freudental

Im Vorentwurf der FNP Fortschreibung hat sich für Freudental nach der Plausibilitätsprüfung noch ein negativer Flächenbedarf ergeben, wonach für die Gemeinde auch kein weiterer Wohnbauflächenbedarf vorhanden wäre. Die Überarbeitung der Plausibilitätsprüfung mit der aktuelleren Datengrundlage zeigt nun allerdings einen positiven Bedarf, nämlich 0,3 ha. Hierdurch wird verdeutlicht, dass der Bevölkerungsrückgang in Erligheim nicht so hoch ist, wie vom statistischen Landesamt zunächst angenommen wurde. Auch die Gegenüberstellung der „neuen Bauherren“ und der „Hochbetagten“ zeigt auf, dass durchaus ein Bedarf nach weiteren Wohnbauflächen vorhanden ist. Hiernach ergibt sich für den Fortschreibungszeitraum des FNP ein Wohnbauflächenbedarf von 2,5 ha. Bei der Plausibilitätsprüfung findet die tatsächliche Altersstruktur keine Berücksichtigung. Dies erklärt, warum sich der Wohnbauflächenbedarf hier deutlich geringer darstellt als nach der Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur.

Die prognostizierte Bevölkerungszahl des Statistischen Landesamts geht bis 2035 von einem Bevölkerungsrückgang aus. Betrachtet man allerdings die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre zeigt sich, dass die Bevölkerungszahl zunimmt. Vergleicht man auch die Vorausrechnungen die für die letzten Jahre aufgestellt wurden, so zeigt sich, dass auch diese von der tatsächlich eingetretenen Entwicklung abweichen (vgl. hierzu nachfolgende Tabelle).

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019
Vorausrechnung (StaLa)	2.439	2.427	2.414	2.401	2.482
Einwohnerzahl (Einwohnermeldeamt)	2.463	2.453	2.473	2.487	2.526

Bei der Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur zeigt sich, dass der Anteil der „neuen Bauherren“ gegenüber den „Hochbetagten“ deutlich überwiegt. Zusätzlich ist in Freudental ei-

ne abnehmende Belegungsdichte erkennbar. 2004 betrug die durchschnittliche Belegungsdichte noch 2,5 EW/WE, mittlerweile sind es nur noch 2,2 EW/WE[29].

Freudental verfügt nur über eine geringe Anzahl an Mietwohnungen, da in der Gemeinde kaum Geschosswohnungsbau vorhanden ist. Nach wie vor bezieht sich die Nachfrage nach Wohnraum vor allem auf Einfamilienhäuser. Die Gemeinde Freudental führt eine Bauplatzinteressentenliste, auf der aktuell 62 Interessenten eintragen sind. Davon sind allerdings nur fünf Interessenten aus Freudental. Da es sich bei Freudental um eine Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung handelt, können bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs auch nur diese fünf Interessenten berücksichtigt werden. Dennoch zeigt sich durch die vielen Anfragen von außerhalb, dass Freudental einen attraktiven Wohnstandort darstellt.

Aufgrund der seit 2013 laufenden Sanierungsmaßnahme „Ortskern II“ wurden zahlreiche, bisher leerstehende Gebäude in der Freudentaler Ortsmitte umfassend saniert oder abgebrochen. Den dadurch frei gewordenen Flächen wurde eine Neubebauung zugeführt. Innerhalb des Sanierungsgebietes gibt es lediglich noch ein Gebäude, das im Neuordnungskonzept enthalten ist.

In Freudental ist kaum Gebäudeleerstand vorhanden. Alle auf dem freien Markt vorhandenen Gebäude konnten in den letzten Jahren zeitnah veräußert werden. Außerdem gibt es weder Brach-, noch Konversionsflächen, welche für eine Wohnbebauung aktiviert werden könnten. Da die Gemeinde selbst über keine Flächen verfügt, die für eine innerörtliche Nachverdichtung in Frage kommen und sich durch die Befragung gezeigt hat, dass sich bei den Grundstücken, bei denen eine Nachverdichtung möglich wäre, die Verhältnisse teilweise kompliziert darstellen, ist die Gemeinde auf die Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich angewiesen.

Seit dem 15.05.2020 ist der Bebauungsplan „Alleenfeld“ rechtskräftig. Die Grundstücke des neuen Baugebietes sollen alle im ersten Halbjahr des Jahres 2021 veräußert werden. Die Grundstücke werden mit einer Bauverpflichtung von drei Jahren veräußert.
Da diese Fläche etwa dem erforderlichen Wohnbauflächenbedarf entspricht finden im Rahmen der FNP Fortschreibung keine weitere Wohnbauflächenausweisung statt.

2.4.3 Gemmrigheim

Im Vorentwurf der FNP Fortschreibung wurde für die Berechnung der Plausibilitätsprüfung der obere Rand des Entwicklungskorridors herangezogen, da dieser eindeutig besser mit der tatsächlich vorhandenen Einwohnerzahl übereinstimmte. Auch die Betrachtung der Daten des Einwohnermeldeamtes aus den Jahren 2017 und 2018 unterstützen diese Vorgehensweise. Demnach ergab sich nach der Plausibilitätsprüfung ein Wohnbauflächenbedarf von 10,4 ha. Nach der Betrachtung der tatsächlichen Altersstruktur ergab sich ein nahezu identischer Wert von 9,6 ha.

Nach der Überarbeitung der Bedarfsberechnung hat sich der nach der Altersstruktur ergebende Flächenbedarf nicht verändert. Nach der Plausibilitätsprüfung ergibt sich ein Bedarf von 6,2 ha.

Der hohe Bedarf neuer Wohnbauflächen zeigt sich auch durch die häufigen Anfragen nach Bauplätzen bei der Gemeinde. Derzeit liegen rund 150 Anfragen vor.

In Gemmrigheim gibt es weder Brach- noch Konversionsflächen. Mit dem Bebauungsplan „Am Neckar II“ wurde auf einer großen Konversionsfläche Baurecht für eine Wohnbebauung geschaffen. Dieses Neubaugebiet ist vor allem für junge Familien attraktiv (Durchschnittsalter der Käufer: 40,5 Jahre). Die Käufer stammen hauptsächlich aus dem näheren Umfeld und haben die Immobilen zur Eigennutzung erworben. Das Konzept und die Lage am Neckar ziehen vor allem junge Familien aus dem Umland an. Käufer im Alter sind in Gemmrigheim keine relevante Nachfragegruppe. Bei vergleichbaren Projekten in der Umgebung ist diese Käufergruppe stark vertreten. Üblicherweise werden 30% der Wohnungen an Ortsansässige verkauft. In Gemmrigheim sind diese Käufer nur gering vertreten. Bislang stammen nur 12% der Käufer aus der Gemeinde. Der Großteil (48%) stammt aus dem näheren Umfeld (Umkreis bis 15 km). Dies zeigt, dass Gemmrigheim auch für die Bewohner im Umkreis ein attraktiver Wohnstandort ist. Verdeutlicht wird dies auch nochmals durch den positiven Wanderungssaldo in der Gemeinde. In den letzten Jahren war die Anzahl der Zugezogenen deutlich höher als die Anzahl der Fortgezogenen. In den Jahren 2015 bis 2019 lag der Wanderungssaldo im Durchschnitt bei +88 Einwohner. Somit führen die Wanderungsgewinne zu einem jährlichen Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 2 %.

[29] Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Dies führte dazu, dass Gemmrigheim seit 2012 die am stärksten wachsende Gemeinde im Kreis Ludwigsbug ist.[30]

Zusätzlich zu den bestehenden Betreuungseinrichtungen wartet die Gemeinde aktuell auf die Baugenehmigung für einen Naturkindergarten für 20 Kinder. Außerdem hat der Bau einer KiTa für weitere 80 Kinder bereits begonnen. Dies zeigt, dass sich die Gemeinde auf das stetige Bevölkerungswachstum gut vorbereitet bzw. bereits gut vorbereitet ist.
Dies zeigt sich auch durch die gut aufgestellte Infrastruktur im Ortskern, worauf sich die Bevölkerungszunahme ebenfalls zurückführen lässt. Ein Aldi, Rewe, dm, zwei Metzger und vier Bäcker sichern die Versorgung im Ort.
Auch wenn Gemmrigheim über keinen eigenen Bahnhaltepunkt verfügt, so ist durch die direkte Nähe zur Nachbargemeinde Kirchheim am Neckar eine schnelle und gute ÖPNV-Anbindung gegeben. Der Bahnhof in Kirchheim ist vom Gemmrigheimer Ortskern zu Fuß in 10 bis 15 Minuten zu erreichen. Dieser Faktor unterstützt die Attraktivität der Gemeinde zusätzlich.

Da die Gemeinde selbst über keine Flächen verfügt, die für eine innerörtliche Nachverdichtung in Frage kommen und sich durch die Befragung gezeigt hat, dass bei den Eigentümern von Baulücken keine Verkaufsbereitschaft besteht, ist die Gemeinde auf die Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich angewiesen.

2.4.4 Hessigheim

Im Vorentwurf wurde für Hessigheim mit Hilfe der Plausibilitätsprüfung ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 2,4 ha ermittelt. Nach der Überarbeitung der Berechnung mit dem Basisjahr 2019 ergibt sich sogar ein Bedarf von 2,5 ha, obwohl sich der Berechnungszeitraum um drei Jahre reduziert hat. Dies zeigt auf, dass das statistische Landesamt mittlerweile von einem deutlich größeren Bevölkerungswachstum in Hessigheim ausgeht. Auch die Betrachtung der vorhandenen Altersstruktur in Hessigheim zeigt auf, dass ein deutlich höherer Bedarf an Wohnbauflächen vorhanden ist. Dies lässt sich auch auf die vergleichsweise starke Geburtenrate in der Gemeinde zurückführen. Mit Ausnahme des Jahres 2019 ist in Hessigheim in den letzten Jahren eine deutlich höhere Geburtenrate zu verzeichnen als im gesamten Gemeindeverwaltungsverband (vgl. hierzu nachfolgende Tabelle).

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Geburtenrate in Hessigheim[31]	10,7	11,8	15,6	13,4	13,0	8,1
Geburtenrate des GVV Besigheim[31]	8,3	9,5	9,6	11,6	10,0	10,5

Die Gemeinde Hessigheim führt eine Bauplatzinteressentenliste, auf der aktuell 77 Interessenten eintragen sind. Davon sind allerdings nur fünf Interessenten aus Hessigheim. Da es sich bei Hessigheim um eine Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung handelt, kann nur durch diese Interessenten der Wohnbauflächenbedarf begründet werden.

Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass sich in Hessigheim durch die Eigenentwicklung in den nächsten Jahren ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf ergibt. Aufgrund dessen und aufgrund der fehlenden innerörtlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten ist die Gemeinde auf die Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich angewiesen

2.4.5 Löchgau

Auch für die Wohnbauflächenbedarfsberechnung in Löchgau wurde im Vorentwurf von der Hauptvariante abgewichen. Die Betrachtung weiterer Daten aus dem Einwohnermeldeamt aus den Jahren 2017 und 2018 zeigte ebenfalls, dass die Hauptvariante in Löchgau zu niedrig ange-

[30] Quelle: Fortschreibung des Nahverkehrsplans (Oktober 2020)

[31] eigene Berechnung nach Daten des Statistischen Landesamtes

setzt wurde. Im Vorentwurf wurde nach der Plausibilitätsprüfung ein Wohnbauflächenbedarf von 9,4 ha ermittelt. Nach Überarbeitung der Bedarfsberechnung auf Grundlage der Daten von 2019 ergibt sich für Löchgau nach der Plausibilitätsprüfung ein Bedarf von 7,0 ha. Nach der Altersstruktur liegt der Bedarf bei 13,4 ha (Bedarf im Vorentwurf: 14,7 ha).

Diese Zahlen verdeutlichen, dass die Prognose des Statistischen Landesamt (und demnach die Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung) deutlich geringer ist als der Wohnbauflächenbedarf, der sich nach der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur ermitteln lässt.

Derzeit wird das Baugebiet Lüssen bebaut. Für die rund 25 Bauplätze für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften lagen knapp 300 Bewerbungen vor. Neben den Einfamilienhäusern und Doppelhäusern wird derzeit auf einem größeren Flächenanteil Geschosswohnungsbau realisiert. Die Bauplätze wurden mit einer Bauverpflichtung von 2-2,5 Jahren veräußert. Lediglich bei den in der Umlegung zugeteilten Grundstücken ist eine Bauverpflichtung von 8 Jahren vereinbart. Dies betrifft Grundstücke mit einer Gesamtquadratmeterzahl von nicht einmal 5.000 m². Diese Baugrundstücke werden im Rahmen der Ermittlung der Flächenpotentiale als Baulücken betrachtet und vom ermittelten Flächenbedarf entsprechend in Abzug gebracht.

Bereits seit Jahren besteht eine konstant sehr hohe Nachfrage an Bauplätzen. Derzeit liegen für das erwähnte Baugebiet Lüssen West 351 Anfragen von Privatpersonen für eigene Bauvorhaben vor und es kommen täglich neue Anfragen hinzu. Bereits beim Baugebiet Erlenweg lagen 236 Interessenten vor, aus denen schließlich 130 Bewerbungen für lediglich neun Bauplätze hervorgingen. Von einigen Interessenten erhielten die Gemeinde im Bewerbungsverfahren die Rückmeldung, dass die Vergabekriterien weitgehend nicht erfüllt werden und deshalb der Interessensbekundung keine Bewerbung mit Ausfüllung der Fragebogen vorgenommen wurde.

Die hohe Bauplatznachfrage sowie der rasche Verkauf und die zügige Bebauung des Gebietes „Lüssen“ verdeutlichen die Attraktivität Löchgaus als Wohnstandort. Die kurzen Wege sowie die Überschaubarkeit der Gemeinde durch ihre kompakte Struktur sorgen für eine stetige Nachfrage nach freien Baugrundstücken und Wohnraum

Auch wenn Löchgau über keinen eigenen Bahnhaltepunkt verfügt, so ist durch die schnelle und gute Erreichbarkeit der Bahnhöfe in Besigheim und Bietigheim-Bissingen dennoch eine gute ÖPNV-Anbindung gegeben, was die Attraktivität Löchgaus zusätzlich unterstützt.

In Löchgau gibt es 1.581 Wohngebäude[32], wovon 11 leer stehen (entspricht ca. 0,7 %). Zwei Immobilien wurden bereits von der Gemeinde erworben, der Erwerb eines weiteren Leerstandes ist geplant. Hierdurch zeigt sich, dass die Gemeinde um eine Nachverdichtung bemüht ist, die dadurch gewonnen Wohnflächen jedoch lange nicht ausreichen, um die hohe Nachfrage zu bedienen.

In Löchgau gibt es weder Brachflächen noch Konversionsflächen, die zur Wiedernutzbarmachung herangezogen werden können. Zur innerörtlichen Nachverdichtung wurde der Parkplatz für das Freibad verlegt. Durch die Bebauungsplanänderung für diese Fläche wurde die Möglichkeit zur Errichtung einer den heutigen Anforderungen entsprechenden Wohnbebauung geschaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Löfflerstraße“ wurde innerörtlich weiterer Wohnraum geschaffen. Zudem wurde durch eine Erweiterung dieses Bebauungsplanes der Innenbereich abgerundet, um weiteren Wohnraum anbieten zu können. Durch eine erneute Änderung des Bebauungsplanes wird an dieser Stelle nun mietpreisgebundener Wohnraum (18 Wohneinheiten) durch die Gemeinde geschaffen werden. Mit dem Bau wurde bereits begonnen, mit der Fertigstellung ist im Herbst 2022 zu rechnen. Die Gemeinde Löchgau sieht kein weiteres innerörtliches Flächenpotenzial für eine zukünftige Wohnbebauung. Auch wenn die Gemeinde um eine innerörtliche Nachverdichtung bemüht ist, ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen nicht zu vermeiden.

Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass die rechnerische Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs nach der Plausibilitätsprüfung den Löchgauer Verhältnissen nicht gerecht wird. Die Gegenüberstellung der „neuen Bauherren“ und der „Neurentner“ bzw. der „Hochbetagten“ zeigt auf, dass der Bedarf deutlich höher ist. Dieser Bedarf zeigt sich auch durch den positiven Wanderungssaldo sowie die sehr hohe Nachfrage nach Bauplätzen.

[32] Quelle: Statistische Landesamt Baden-Württemberg

Die Weiterentwicklung der Wohnbauflächen soll in Löchgau ausschließlich in südwestliche Richtung erfolgen. Der im Regionalplan festgesetzte regionale Grünzug verläuft am westlichen Ortsrand diagonal von Nordwesten nach Südosten über die potentielle Wohngebietserweiterungsfläche der Gemeinde Löchgau. Die Geometrie des regionalen Grünzugs folgt somit nicht den vorhandenen landwirtschaftlichen Flurstücken und deren Erschließungen. Innerhalb der geplanten Wohnbaufläche ist eine innerörtliche Verbindungsstraße geplant, die nur dann optimal trassiert wird und entwickelbare Wohnflächen definiert, wenn auch diese sich an die Feldweg- und Flurstücksstruktur anlehnt und keine diagonale Ausrichtung einnimmt, die die Ausrichtung des nahen Bestandswohngebiets negiert. Der geringe Eingriff in den regionalen Grünzug ist erforderlich, um die städtebaulich sinnvolle Straßentangente realisieren zu können.
Da die Straße eine Zubringerfunktion haben soll, besteht die Zielsetzung darin, keine direkte Erschließung von der Tangente zu benötigen. Der Erfahrung nach erhöht dies die Akzeptanz der vergleichsweise höheren Verkehrsbelastung erheblich. Deshalb ist ein ausreichender Abstand der Straßentangente von der Bestandsbebauung erforderlich, was einen Eingriff in den regionalen Grünzug im Südwesten des Gebiets rechtfertigt.
Des Weiteren bietet es sich aus städtebaulicher Sicht an, die bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungen und die Ausrichtung der Bestandswohngebiete geometrisch aufzunehmen. Städtebaulich ist eine „gestaffelte“ Gebietsentwicklung sinnvoll, da sonst schwer zu entwickelnde spitzwinklige oder dreiecksförmige Gebiete entstehen würden. Durch die geplante Wohnbauentwicklung entstehen geringfügige Eingriffe in den regionalen Grünzug, die in gewisser Hinsicht durch freigehaltene Bereiche kompensiert werden.

Lediglich im südlichen Bereich von Löchgau ist noch eine Fläche ohne Ausweisung als regionaler Grünzug gegeben. Diese Fläche ist allerdings aus mehreren Gründen wenig geeignet. Einerseits ist diese Fläche entkoppelt vom weiteren Entwurfsgebiet. Durch das Angrenzen an die L 1107 und L1141 ist die Lage zudem unattraktiv; dies gerade auch unter dem Aspekt, dass nach den gesetzlichen Bestimmungen erst ab 20m Entfernung von den Landesstraßen eine Bebauung beginnen darf. Damit ist ein wesentlicher Teil dieser Fläche ohnehin nicht bebaubar. Mit den geringen Restbreiten lassen sich kaum eine vernünftige Erschließung und Bebauung realisieren. Dies wäre nur dann gegeben, wenn an dieser Stelle wiederum in den Grünzug eingegriffen werden würde.

2.4.6 Mundelsheim

Die prognostizierte Bevölkerungszahl des Statistischen Landesamts geht bis 2035 von einem Bevölkerungsrückgang aus. Betrachtet man allerdings die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre zeigt sich, dass die Bevölkerungszahl zunimmt. Vergleicht man auch die Vorausrechnungen die für die letzten Jahre aufgestellt wurden, so zeigt sich, dass auch diese von der tatsächlich eingetretenen Entwicklung abweichen.

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019
Vorausrechnung (StaLa)	3.258	3.261	3.313	3.318	3.310
Einwohnerzahl (Einwohnermeldeamt)	3.291	3.350	3.330	3.359	3.382

Nach der Plausibilitätsprüfung lässt sich für Mundelsheim für den Fortschreibungszeitraum des FNP ein Wohnbauflächenbedarf von 0,7 ha ermitteln, nach der Betrachtung der tatsächlichen Altersstruktur ergibt sich ein Bedarf von 3,3 ha.

Entgegen der Prognose des Statistischen Landesamtes und somit der Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung zeigt demnach die Gegenüberstellung der „Neuen Bauherren“ und der „Hochbetagten“, dass durchaus ein Bedarf an der Ausweisung neuer Wohnbauflächen vorhanden ist. Daraus lässt sich schließen, dass für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs in Mundelsheim durch die Plausibilitätsprüfung kein realistisches Bild dargestellt wird.

Da die Anzahl der „neuen Bauherren“ deutlich höher ist als die Anzahl der „Hochbetagten“ wird aufgezeigt, dass in Mundelsheim ein demographischer Bedarf für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen vorhanden ist.

Im Rahmen der Vermarktung der Bauplätze im Neubaugebiet „Seelhofen IV“ wurde von der Gemeinde eine Bauplatzinteressentenliste angelegt. Diese Interessentenliste wird seither fortgeführt. Rund 100 Interessenten konnten bislang kein Bauplatz zugeteilt werden. Beinahe täglich gehen bei der Gemeinde weitere Bauplatzanfragen ein. Etwa die Hälfte der Interessenten stammt aus Mundelsheim. Da es sich um eine Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung handelt, können für die Begründung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs auch nur diese berücksichtigt werden.

Aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit der Baulücken sowie dem äußerst geringen Gebäudeleerstand ist in Mundelsheim die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich unumgänglich.

Der Bebauungsplan „Seelhofen IV“ ist seit dem 12.04.2019 rechtskräftig. Das letzte Grundstück wurde im Februar 2020 verkauft. Das Gebiet ist teilweise bereits bebaut, die ersten Häuser konnten schon fertiggestellt und bezogen werden. Da alle Bauplätze mit einer Bauverpflichtung von drei Jahren veräußert wurden, ist sichergestellt, dass das gesamte Gebiet zeitnah bebaut wird weswegen die Flächen nicht als Flächenpotentiale abgezogen werden.

Zusammenfassend lässt sich nochmals festhalten, dass durch den demographischen Bedarf, welcher sich durch die deutlich höhere Zahl von „neuen Bauherren“ gegenüber den „Hochbetagten“ ergibt sowie die hohe Bauplatznachfrage in Mundelsheim die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich ist.

2.4.7 Walheim

Die Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur zeigt auf, dass ein deutlich höherer Bedarf, als der der sich durch die Plausibilitätsprüfung ermitteln lässt, vorhanden ist.

Nach der Plausibilitätsprüfung wird für den Zeitraum von 2019 bis 2035 von einem Bevölkerungszuwachs von 256 Einwohnern ausgegangen. Bei der Betrachtung der tatsächlichen Altersstruktur ist mit einem Zuwachs von 456 Einwohnern zu rechnen. Diese Zahlen verdeutlichen, dass die Prognose des Statistischen Landesamt (und demnach die Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung) deutlich geringer ist als der Wohnbauflächenbedarf, der sich nach der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur ermitteln lässt.

Die Betrachtung des demographischen Bedarfs begründet demnach einen erhöhten Wohnbauflächenbedarf.

Im Vorentwurf konnte nach der Plausibilitätsprüfung für Walheim ein Flächenbedarf von 5 ha ermittelt werden, nach der Überarbeitung der Daten beläuft sich der Bedarf immer noch auf 4,3 ha. Auch bei der Altersstruktur ergibt sich mit dem Basisjahr 2019 ein nahezu identischer Wohnbauflächenbedarf wie nach dem Basisjahr 2016. Im Vorentwurf wurde hier ein Bedarf von 7,7 ha dargelegt, im Entwurf sind es 7,6 ha. Es lässt sich also festhalten, dass es sich, trotz der Reduzierung des Berechnungszeitraum um drei Jahre, um einen geringfügig veränderten Flächenbedarf handelt. Dies zeigt auf, dass auch das statistische Landesamt mittlerweile von einem deutlich größeren Bevölkerungswachstum in Walheim ausgeht.

Der erhöhte Wohnbauflächenbedarf resultiert vor allem aus der Zuwanderung. Betrachtet man den Wanderungssaldo von 2011 bis 2019, ist erkennbar, dass die Anzahl der Zugezogenen deutlich höher ist als die Anzahl der Fortgezogenen. Im Durchschnitt sind in den letzten Jahren jährlich 31 Menschen mehr zu- als fortgezogen. Durch den positiven Wanderungssaldo wird verdeutlicht, dass Walheim einen attraktiven Wohnstandort darstellt, was unter anderem auf die Lage an der Entwicklungsachse Stuttgart-Ludwigsburg/Kornwestheim-Bietigheim-Bissingen/ Besigheim-Heilbronn zurückzuführen ist.

Neben Besigheim ist Walheim die einzige Gemeinde im GVV mit einem Bahnhaltepunkt. Von hier aus ist im überwiegend ½-stündlichen Takt eine Anbindung an die Regionalzüge der Bahnlinie Stuttgart-Heilbronn gegeben.
Durch die hohe Zahl der Auspendler wird nochmals verdeutlicht, dass Walheim ein sehr attraktiver Wohnstandort ist, da die umliegenden Zentren schnell (20- 30 Minuten) erreichbar sind.
„In der stark verdichteten Region Stuttgart sind die Siedlungsflächen möglichst eng den bestehenden Versorgungseinrichtungen und dem öffentlichen Schienennahverkehr zuzuordnen.“/Regionalplan - Ziff. 1.4.2.4 (G)). Da in der Gemeinde Walheim ein Bahnhaltepunkt vorhanden ist, wird mit der angestrebten Bauflächen-Ausweisung dem vorgenannten Grundsatz nachgekommen.

Mit dem Gebiet „Mozartweg / Hölderlinweg“ wurde erstmals seit 15 Jahren in der Gemeinde eine Außenbereichsflächen durch einen Bebauungsplan überplant. Andere Bebauungsplanverfahren waren alle ausschließlich Verfahren der Innenentwicklung, welche die Nachnutzung oder eine verträglichen Nachverdichtung zum Inhalt hatten. Diese Nachverdichtung erfolgte hauptsächlich auf untergenutzten Grundstücken sowie auf Konversionsflächen und vornehmlich durch Geschoßwohnungsbauten.

In den letzten Jahren wurden von der Gemeinde unterschiedliche Maßnahmen zur Mobilisierung von Flächenpotentialen erarbeitet. Zur Festlegung der künftigen Planungen und der nachhaltigen Zielsetzungen durch den Gemeinderat wurde im Jahr 2012 ein Gemeindeentwicklungskonzept aufgestellt, in dem die Innenentwicklung als feste Größe und Handlungsmaßstab festgelegt ist. Eine weitere Maßnahme war die Anreizschaffung in Anlehnung an das „Crailsheimer Modell“. Kerninhalt dieses Modells ist die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf den Innenbereich. Innerörtliche Bauflächen sollen verstärkt aktiviert und einer Bebauung zugänglich gemacht werden. Dies soll durch ein kommunales Förderprogramm erreicht werden. Allerdings sieht dieses Programm auch künftig eine Entwicklung im Außenbereich vor. Des Weiteren wurden in der Vergangenheit sämtliche Schrottimmobilien einer Nachnutzung zugeführt, ohne dass die Gemeinde hier regelmäßig in den Zwischenerwerb eingestiegen wäre. Neben den Anreizen über das Landessanierungsprogramm war dies weitgehend der extrem starken innerörtlichen Nachfrage nach Immobilien geschuldet. Häuser und Grundstücke stehen oftmals nur wenige Tage auf dem Markt zur Verfügung – wenn diese überhaupt ausgeschrieben werden müssen. Durch eine direkte Zusammenarbeit mit Maklerbüros, Eigentümern und Interessenten ist es in der Vergangenheit regelmäßig gelungen, Leerstände zu vermeiden. Zur langfristigen Sicherung der zeitgemäßen Bewohnbarkeit der Gebäude im Ortszentrum wurde im Jahr 2013 ein integriertes Quartierskonzept gemeinsam mit interessierten Bürgern und Gebäudeeigentümern erarbeitet. Begleitet wurde das Verfahren durch die Wüstenrot Haus- und Städtebau in Ludwigsburg. Die Kosten in Höhe von 30.000 Euro wurden von der Gemeinde und durch öffentliche Zuschüsse getragen.

Um in der Bevölkerung einer Bewusstseinsbildung für den Handlungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu erzielen, wird in der Gemeinde eine intensive Öffentlichkeitsarbeit betrieben. Jeweils themenbezogen werden in der Gemeinde die betroffenen Eigentümer in den Entwicklungsprozess einbezogen. Dies geschieht in Form von Informationsveranstaltungen, Befragungen, persönlichen Anschreiben oder in Form von Workshops zur Erarbeitung von Konzepten. Durch die aufgeführten Maßnahmen wird aufgezeigt, dass die Gemeinde das Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ in den letzten Jahren konsequent und mit Erfolg umgesetzt hat. Dennoch besteht nun Bedarf an neuen Bauflächen im Außenbereich, da die Innenentwicklungspotentiale restlos ausgeschöpft sind.

Gemeindeeigene Baulücken stehen derzeit nicht zur Verfügung. An die Gemeinde werden immer wieder Anfragen nach Baugrundstücken gestellt. Auch durch Anzeigen im örtlichen Amtsblatt wird deutlich, dass der Bedarf nach Wohnbaugrundstücken vorhanden ist. Jährlich gibt es in Walheim rund 80 Bauplatzinteressenten, was eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen zusätzliche begründet.

Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass die rechnerische Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs nach der Plausibilitätsprüfung den Walheimer Verhältnissen nicht gerecht wird. Die Gegenüberstellung der „neuen Bauherren“ und der „Neurentner“ bzw. der „Hochbetagten“ zeigt auf, dass der Bedarf deutlich höher ist. Dieser Bedarf begründet sich zudem durch die hohe Nachfrage nach Bauplätzen und den positiven Pendlersaldo. Aufgrund dessen, dass die innerörtlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten komplett ausgenutzt sind, ist die Gemeinde Walheim dringend auf die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich angewiesen.

3. GEWERBEFLÄCHENBEDARF

3.1 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

Nach dem Verband Region Stuttgart wird die „Faustformel“ herangezogen, dass für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs in etwa 50 % des Wohnbauflächenbedarfs angenommen werden können. Aufgrund der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche ist der prognostizierte Bedarf dennoch nachvollzierbar darzustellen und zu begründen.

3.2 Übersicht der Flächenpotentiale

Wie im Kapitel zum Wohnbauflächenbedarf bereits dargestellt wurde, hat im weiteren Verfahren eine intensivere Betrachtung der vorhandenen Flächenpotentiale stattgefunden. In den Plänen mit Darstellung der Flächenpotentiale (siehe Anhang) wurden neben den Wohnbaulücken auch die gewerblichen Baulücken dargestellt. Auch hier ist die Unterscheidung zwischen Baulücken in privatem Besitz und kommunaler Baulücken wichtig. Die Flächen, die sich im Eigentum der Gemeinden befinden werden vollständig vom errechneten Kontingent abgezogen, da davon auszugehen ist, dass diese vollumfänglich zur Deckung des Bauflächenbedarfs in den nächsten Jahren beitragen werden. Die gewerblichen Baulücken in Privatbesitz werden allerdings nur zur Hälfte abgezogen, da hier von keiner 100 prozentigen Bereitstellung ausgegangen werden kann.

Die nachfolgende Übersicht stellt die verfügbaren Flächenpotentiale da (neben den gewerblichen Baulücken ist auch der für das Gewerbe geeignete Anteil der gemischten Bauflächen aufgeführt):

Baulücken

	Besigheim	**Freudental**	**Gemmrigheim**	**Hessigheim**	**Löchgau**	**Mundelsheim**	**Walheim**	**Ottmarsheimer Höhe**
Gewerbeflächen								
Privatbesitz *(Anteil Abzug: 50%)*	-	0,31 ha	2,28 ha	-	0,28 ha	-	0,23 ha	1,04 ha
Kommunalbesitz *(Anteil Abzug: 100%)*	0,09 ha	-	0,55 ha	-	-	-	-	-
abzuziehende GE-Baulücken	-	0,16 ha	1,69 ha	-	0,14 ha	-	0,12 ha	0,52 ha
Gewerbeflächenanteil an Mischgebietsflächen (50 %)								
Privatbesitz *(Anteil Abzug: 50%)*	-	0,05 ha	0,23 ha	0,65 ha	0,11 ha	0,37 ha	0,05 ha	-
Kommunalbesitz *(Anteil Abzug: 100%)*	-	-	-	-	-	-	-	-
abzuziehende MI-Baulücken	-	0,03 ha	0,12ha	0,33 ha	0,06 ha	0,19 ha	0,03 ha	-
Abzuziehende Baulücken gesamt	**0,09 ha**	**0,19 ha**	**1,81 ha**	**0,33 ha**	**0,2 ha**	**0,19 ha**	**0,2 ha**	**1,0 ha**

Flächenreserven

Besigheim	Freudental	Gemmrig-heim	Hessigheim	Löchgau	Mundels-heim	Walheim	Ottmarshei-mer Höhe
-	-	-	**0,55 ha** (Westlich der Seitenstraße)	**-**	-	**-**	**7,3 ha**

zu berücksichtigende Flächenpotentiale (Baulücken + Flächenreserven)

Besigheim	Freudental	Gemmrig-heim	Hessigheim	Löchgau	Mundels-heim	Walheim	Ottmarshei-mer Höhe
0,1 ha	**0,2 ha**	**1,8 ha**	**0,9 ha**	**0,2 ha**	**0,2 ha**	**0,2 ha**	**7,8 ha**

3.3 Begründung des Gewerbeflächenbedarfs

Besigheim, Gemmrigheim, Hessigheim, Mundelsheim, Walheim (Landkreis Ludwigsburg) und Neckarwestheim (Landkreis Heilbronn) sind Mitglieder des Zweckverbands Industriegebiet Besigheim auf der Ottmarsheimer Höhe. Aufgrund dessen ist innerhalb der eigenen Gemarkungsgrenzen der einzelnen Gemeinden nur eine kleinflächige Gewerbebauflächenausweisung zur Deckung des Bedarfs kleiner Gewerbebetriebe möglich. In der Ottmarsheimer Höhe sind fünf private Baulücken mit einem Gesamtumfang von rund 1 ha vorhanden. Da es in diesem Bereich derzeit zu keiner weiteren Flächenausweisung kommen soll, bleiben diese Baulücken im Rahmen der FNP Fortschreibung unberücksichtigt.

In den Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung können zudem nur Flächen für den Erweiterungsbedarf ortsansässiger Betriebe ausgewiesen werden bzw. für die Ansiedlung von Betrieben Ortsansässiger.

3.3.1 Besigheim

In Besigheim soll eine gewerbliche Baufläche mit 5,6 ha ausgewiesen werden. Dies entspricht gerade einmal etwa 25 % des Wohnbauflächenbedarfs. Die Fläche innerhalb der Besigheimer Gemarkung soll lediglich der Erweiterung bzw. Ansiedlung örtliche Handwerksbetriebe zur Verfügung stehen. Eine Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen ist nicht erforderlich.

3.3.2 Freudental

In Freudental ist vor allem der Bedarf nach Flächen für die Ansiedlung bzw. Erweiterung kleiner Betriebe vorhanden. Die Gemeinde hat sowohl von ortsansässigen, als auch von auswertigen Betrieben Anfragen nach kleinflächigen Gewerbegrundstücken. Auch wenn letztere, aufgrund der Beschränkung auf Eigenentwicklung, den gewerblichen Flächenbedarf nicht begründen können, zeigt dies dennoch, dass Freudental gerade für sehr kleine Betriebe (2 bis 4 Mitarbeiter) einen sehr attraktiven Standort darstellt.

Aufgrund der Anfragen ausschließlich kleiner Betriebe ist die Ausweisung eines Mischgebietes vorgesehen. Auch die Lage (siehe Kapitel 8.2) spricht, aufgrund der Nähe zum Wohngebiet, für die Ausweisung eines Mischgebietes

3.3.3 Gemmrigheim

Im Vergleich zu den weiteren Mitgliedsgemeinden sind in Gemmrigheim relativ viele gewerbliche Baulücken vorhanden. Allerdings befinden sich diese zum Großteil in Privatbesitz und werden derzeit weitestgehend als betriebliche Erweiterungsflächen bereitgehalten.

Aufgrund des Grundstückszuschnitts der gemeindeeignen Grundstücke ist eine Bebauung hier derzeit nicht möglich. Diese Grundstücke sollen durch die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes nutzbar werden.

Da Gemmrigheim ebenfalls Mitglied im Zweckverband Industriegebiet Besigheim auf der Ottmarsheimer Höhe ist, sind innerhalb der Gemeinde nur kleinflächige Gewerbebetriebe ansässig.

Für die Erweiterung dieser Betriebe bzw. für die Ansiedlung weiterer ortsansässiger Betriebe ist in Gemmrigheim sowohl die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie die Ausweisung eines Mischgebietes erforderlich. Letzteres soll zudem das bestehende Mischgebiet erweitern und als Übergang zwischen dem bestehenden Gewerbe und der geplanten Wohnbaufläche dienen.

3.3.4 Hessigheim

Für die ortsansässigen Betriebe in Hessigheim sind keinerlei Erweiterungsflächen mehr vorhanden. Betriebe, die bisher im Kern- bzw. Dorfgebiet angesiedelt sind benötigen dringend Erweiterungsflächen. Der Gemeinde liegen konkrete Anfragen aus der Bürgerschaft vor, welche nicht befriedigt werden können, da keine entsprechenden Baulücken vorhanden sind.

Aufgrund der Restriktion durch den regionalen Grünzug ist die Gemeinde Hessigheim bei einer neuen Flächenausweisung stark eingeschränkt. Für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe wurden im Laufe der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mehrere Standortalternativen untersucht. Schlussendlich war südlich des Friedhofes die Ausweisung einer geplanten Gewerbefläche vorgesehen. Aufgrund großer Bedenken seitens der Bürgerschaft wurde am 07. Mai 2023 ein Bürgerentscheid durchgeführt, wodurch entschieden werden sollte, ob an der Flächenausweisung festgehalten wird. Der Bürgerentscheid kam zu dem Ergebnis, dass südlich des Friedhofes keine Gewerbeflächen entstehen sollen, weswegen es in Hessigheim derzeit zu keiner weiteren Gewerbeflächenausweisung kommt.

3.3.5 Löchgau

Nach der „Faustformel“ ermittelte Gewerbeflächenbedarf in Höhe von 50 Prozent des Wohnbauflächenbedarfs, werden in Löchgau 6,9 ha gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs hat die Gemeinde Löchgau eine Befragung der ansässigen Gewerbebetriebe durchgeführt, um zu ermitteln, wie hoch deren Erweiterungsbedarf ist. Ergebnis dieser Befragung war, dass bereits zum heutigen Zeitpunkt allein für die in Löchgau angesiedelten Betriebe zukünftig ein zusätzlicher Flächenbedarf von knapp 4 ha erforderlich sein wird. Als Flächenreserve steht für die beiden Unternehmen mit der größten Nachfrage hingegen, auch unter Berücksichtigung des kürzlich rechtskräftig gewordenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans nördlich Maybachstraße, lediglich rund 1 ha zur Verfügung. Der angemeldete Flächenbedarf zeigt, dass bereits durch die bestehenden Gewerbebetriebe ein wesentlich höherer Flächenbedarf als in der Vergangenheit besteht.

Zusätzlich erhält die Gemeinde regelmäßig Anfragen nach Gewebegrundstücken für die Neuansiedlung von Betrieben, auf die sie allerdings nicht eingehen kann, da keine entsprechenden Gewerbeflächen mehr vorhanden sind und diese erst mittelfristig wieder in Aussicht gestellt werden können.

Die Erschließung der geplanten Gewerbefläche ist über eine Ringstraße, welche an die Suhstraße angeschlossen werden soll, vorgesehen. Nur so kann eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung erfolgen, was wiederum eine effektive Nutzung der Grundstücke und somit eine möglichst sparsame Flächeninanspruchnahme zur Folge hat. Mit der Ringstraße kann bereits eine ggf. künftige Erschließung der verbliebenen westlich angrenzenden Ackerfläche gesichert werden. Bei einem geringeren Flächenkontingent müssten die beiden Erschließungsstraßen auf Grund der fehlenden Verbindung eine Wendemöglichkeit oder eine zusätzliche, perspektivisch zweite Verbindung erhalten.

Als Gemeinde im Siedlungsbereich wächst Löchgau immer weiter, zudem nimmt die Bruttowohndichte immer weiter zu, was zu einem erhöhten Bedarf an öffentlichen Einrichtungen wie

Kindergärten, Schulen etc. führt. Durch die Ausweisung neuer Gewerbebauflächen hat die Gemeinde die Möglichkeit, dass sich mehr Betriebe dort ansiedeln, was eine weitere Einnahmequelle darstellt. Somit kann sichergestellt werden, die zunehmenden Kosten für öffentliche Einrichtungen decken zu können.

3.3.6 Mundelsheim

Mit dem nördlichen Teilbereich der geplanten Gewerbegebietsfläche „Innere Au Erweiterung“ soll der erweiterte Flächenbedarf der Firma Röser gedeckt werden. Diese Erweiterungsfläche erfordert keine zusätzliche Verkehrsanbindung an das öffentliche Straßennetz. Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich fast ausschließlich um Lagerflächen.

In Mundelsheim gibt es verhältnismäßig viele Handwerksbetriebe. Aufgrund des fehlenden Angebotes an gewerblichen Flächen müssen diese Traditionsunternehmen oftmals in Scheunen oder Garagen arbeiten. Um den ortsansässigen Betrieben die gewünschte Expansion zu ermöglichen, soll der südliche Teilbereich der geplanten Gewerbegebietsfläche diesen Mundelsheimern Betrieben zur Verfügung stehen. Durch die Verlegung kleiner Gewerbebetriebe vom Ortskern an den Ortsrand sollen zudem bestehende Konflikte, welche sich durch den LKW-Verkehr ergeben, beseitigt werden. Bzgl. des Überschwemmungsgebietes an dieser Stelle haben bereits erste Abstimmungen mit dem Landratsamt stattgefunden. Eine detaillierte Prüfung der Zulässigkeit einer Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebietes hat im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu erfolgen.

In der Region Stuttgart besteht ein Defizit an baureifen Flächen, die für größere und ggf. emissionsträchtige Gewerbe- und Industrievorhaben geeignet sind. Aufgrund dieser Situation kann in der Region Stuttgart der Bedarf an Dispositionsflächen für die Begleitung eines sich abzeichnenden Strukturwandels weder quantitativ noch qualitativ gedeckt werden. In der Nähe der A81 soll auf Mundelsheimer Gemarkung eine interkommunale Gewerbefläche in einem Umfang von ca. 20,1 ha ausgewiesen werden. Aufgrund des Eingriffes in den regionalen Grünzug ist die Änderung des Regionalplanes erforderlich. Ein entsprechendes Verfahren läuft bereits. Im Bereich „Ottmarsheimer Höhe“ kann ein Teilbereich der bisherigen Festlegung im Regionalplan als „Regionaler Gewerbeschwerpunkt“ in „Regionaler Grünzug“ geändert werden. Die Neuausweisung eines Regionalen Gewerbeschwerpunktes könnte somit teilweise durch die Aufgabe regionalplanerisch abgestimmter und im FNP dargestellter Siedlungserweiterungsflächen kompensiert werden.

Mit dem Gewerbegebiet Benzäcker soll im Großraum Stuttgart eine große zusammenhängende Gewerbefläche bereitgestellt werden, auf der rund 600 bis 800 neue Arbeitsplätze entstehen sollen. Der Standort Benzäcker, direkt an der Bundesautobahn A81, fern von Wohngebieten ist ausschließlich auf die Realisierung großflächiger Unternehmensprojekte ausgerichtet.

Das Gewerbegebiet soll in erster Linie für Zukunftstechnologien (Künstliche Intelligenz, die Digitalisierung, Elektromobilität usw.) bereitstehen. Die Ansiedlung von Hochtechnologieproduktion wird durch die Autobahnnähe und die dadurch begünstigte Erreichbarkeit für Schwerlastverkehre sowie durch die im Gebiet abbildbaren Immissionsschutztatbestände begünstigt. Auf der Gemarkung Mundelsheim ist bereits eine große Spedition angesiedelt, eine rein logistische Ansiedlung außerhalb eines Produktionskontextes wurde daher bereits ausgeschlossen. Die Bandbreite der abzubildenden Nutzungen umfasst Produktion, Produktionslogistik, Forschung und Entwicklung sowie Verwaltungsfunktionen – typischerweise in Form funktionsgemischter Strukturen.

Die Flächen sollen zeitnah planerisch, eigentumsrechtlich und erschließungstechnisch so weit vorbereitet werden, dass innerhalb von zwei bis drei Jahren eine Baureife erzielt wird und einem Investor verbindlich zugesagt werden kann. Es ist eine bedarfsgerechte Entwicklung der Fläche vorgesehen, d.h., dass die Erschließung, sowie möglich, erst bei einer verbindlichen Zusage einer betrieblichen Ansiedlung umgesetzt werden soll.

Durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen, Wasserrückgewinnung, Dach- und Fassadenbegrünung soll der Betrieb möglichst Co2-neutral erfolgen.

Durch das Landratsamt Ludwigsburg wurde bereits die Errichtung einer Bushaltestelle zugesagt, um die Gewerbeflächen an den ÖPNV anzubinden.

Es ist vorgesehen, die bestehenden Streuobstwiese innerhalb des geplanten Gewerbegebietes zu erhalten und somit inmitten der gewerblichen Bauflächen eine Grünfläche zu erhalten, welche einerseits einen attraktiven Aufenthaltsort schaffen soll, zum anderen aber auch zum ökologischen Ausgleich der Flächenversiegelung beiträgt.

3.3.7 Walheim

Kein Bedarf an der Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen vorhanden.

3.3.8 Ottmarsheimer Höhe

Auf der Ottmarsheimer Höhe ist derzeit keine weitere Flächenausweisung vorgesehen. Die bestehende Flächenreserve wird als solche übernommen.

4. SONDERBAUFLÄCHEBEDARF

4.1 Sonderbauflächenbedarf in Besigheim

Die Stadt Besigheim hat im Jahr 2012 in Zusammenarbeit mit der Regio Stuttgart Marketing- und Tourismus GmbH, Stuttgart und Prof. Voeth & Parnter, Stuttgart ein Touristisches Entwicklungskonzept für die Stadt Besigheim erarbeitet. Festgelegt wurde, dass der Fokus im Tourismus der Stadt Besigheim künftig eindeutig auf dem Themenkern „Wasser, Wein und Fachwerk“ liegen soll.

In diesem Zusammenhang wurde im Vorentwurf zur Erweiterung des touristischen Angebotes sowie zur Etablierung eines weiteren Ausflugsziels, welches der Naherholung und dem Themenkern „Wein“ dient, eine Sonderbaufläche im Niedernberg ausgewiesen. Vorgesehen war eine Sonderbaufläche in Form eines gastronomischen Angebotes neben der Aussichtskanzel am Niedernberg.

Um den Zugang zu den Weinbergen für jeden problemlos ermöglichen zu können, beinhaltet das Touristische Entwicklungskonzept auch den Bau einer „Personentransportbahn“, die die Verbindung zwischen Weinberg (Niedernberg), dem Wasser (Enz) und der Altstadt schaffen soll. Ein Seilbahnstandort wurde deshalb im Vorentwurf mitaufgenommen.

Aufgrund der Lage im regionalen Grünzug kann zum derzeitigen Zeitpunkt an der Ausweisung des Sondergebietes nicht festgehalten werden. Ggf. wird bei einer späteren Aufstellung eines Bebauungsplanes die Möglichkeit eines Zielabweichungsverfahrens geprüft. Der Flächennutzungsplan ist dann entsprechend zu ändern.

Die Absicht zur Errichtung einer Seilbahn soll weiterhin nachrichtlich im Plan dargestellt werden.

4.2 Sonderbauflächenbedarf in Freudental

Der Bebauungsplan für die im Vorentwurf ausgewiesene Sonderbaufläche für einen Lebensmittelmarkt ist seit dem 15.05.2020 rechtskräftig. Die Fläche wird im Planteil entsprechend dargestellt.

Am westlichen Ortsrand plant die Gemeinde die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes, eines Pufferspeichers sowie einer Solarthermieanlage. Der erforderliche Bebauungsplan befindet sich derzeit in der Aufstellung. Hierfür wird in der vorliegenden FNP Fortschreibung eine Sonderbaufläche „Energiegewinnung“ ausgewiesen.

4.3 Sonderbauflächenbedarf in Gemmrigheim

Für die Errichtung einer Schuppenanlage wird in Gemmrigheim derzeit der Bebauungsplan „Schuppenanlage am Liebensteiner Weg“ aufgestellt. Hierdurch soll überwiegend für Nebenerwerbslandwirte die Möglichkeit geschaffen werden, ihre landwirtschaftlichen Geräte (insbesondere für die Bewirtschaftung ihrer Rebflächen) unterzustellen. Die Fläche für die Schuppenanlage wird entsprechend des Bebauungsplanes in die FNP Fortschreibung aufgenommen.

4.4 Sonderbauflächenbedarf in Hessigheim

Im Vorentwurf wurde nordwestlich der Felsengartenkellerei eine Sonderbaufläche ausgewiesen. Hierdurch sollten mittel- und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten der Felsengartenkellerei sichergestellt werden, um eine optimale Grundlage für die Standortsicherung der Felsengartenkellerei in Hessigheim zu schaffen.

Aufgrund der Lage im regionalen Grünzug wird die Ausweisung dieser Fläche im Entwurf nicht der FNP Fortschreibung nicht weiterverfolgt. Ggf. wird bei einer späteren Bebauungsplan Aufstellung die Möglichkeit eines Zielabweichungsverfahrens geprüft. Der Flächennutzungsplan ist dann entsprechend zu ändern.

In absehbarer Zukunft ist die Aufgabe des Gärtnereibetriebes östlich des Neckars zu erwarten. Dem Hessigheimer Gemeinderat wurde bereits ein Folgekonzept für die Fläche vorgelegt, welches grundsätzliche Zustimmung erfahren hat. Auf dem nördlichen Teilbereich sollen Wohnmobilunterstellplätze sowie Photovoltaikanlagen errichtet werden. Dementsprechend ist in der vorliegenden FNP Fortschreibung die Ausweisung einer entsprechenden Sondergebietsfläche vorgesehen. Der südliche Teilbereich soll renaturiert werden und somit als Ausgleichsfläche dienen. Aufgrund der Vorbelastung dieser Fläche ist nach Aufgabe der bestehenden Gärtnerei eine Nachnutzung durchaus sinnvoll. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich die Fläche lediglich im Randbereich des regionalen Grünzuges befindet und vor allem aufgrund der geplanten Renaturierung eine erhebliche Aufwertung an dieser Stelle zu erwarten ist.
Durch die Ausweisung einer geplanten Sondergebietsfläche soll eine Nachnutzung bereits jetzt planungsrechtlich vorbereitet werden, um somit die Entstehung einer brachliegenden Gärtnereifläche zu verhindern.

4.5 Sonderbauflächenbedarf in Löchgau

Kein Bedarf an der Ausweisung weiterer Sonderbauflächen vorhanden.

4.6 Sonderbauflächenbedarf in Mundelsheim

Die Mundelsheimer Verwaltung erhält immer häufiger Anfragen für einen Standort zur Unterstellung landwirtschaftlicher Fahrzeuge. Aufgrund dessen wurde im weiteren Verfahren eine Sonderbaufläche für die Errichtung einer Schuppenanlage aufgenommen.

4.7 Sonderbauflächenbedarf in Walheim

Mit Bezug auf die Angebotssituation im Nahrungs- und Genussmittelsektor ist festzuhalten, dass die Gemeinde Walheim derzeit nur über rudimentäre Versorgungsstrukturen verfügt (siehe Kapitel 7.7). Eine umfassende Grundversorgung, wie es auch die Festlegungen im Regionalplan Stuttgart für Kommunen ohne zentralörtlichen Status vorsehen, kann durch eine Bäckerei und einen Hofladen nicht in ausreichendem Umfang gewährleistet werden.[33]

Die bisherigen Versuche, in Walheim einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln sind gescheitert. Die Nachfrage nach einem der Grundversorgung dienendem Supermarkt ist allerdings weiterhin vorhanden. Daher wird in der FNP Fortschreibung eine Sonderbaufläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ausgewiesen.

Nach den Vorgaben des Regionalplans (Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4) ist großflächiger Einzelhandel außerhalb höherstufiger zentraler Orte nur im Rahmen der örtlichen Grundversorgung zulässig und darauf abzustimmen. Hierfür sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen, welche sicherstellen, dass nur Sortimente der Grundversorgung zulässig sind. Zudem ist der Verkaufsflächenumfang auf die örtliche Versorgung abzustimmen (Kongruenzgebot). Außerdem ist durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen, dass keine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung auch in benachbarten Gemeinden zu erwarten ist. (Beeinträchtigungsverbot).

Bei der Ansiedlung eines kleinflächigen Einzelhandels ist eine FNP Änderung erforderlich.

[33] Übernommen aus dem Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Walheim von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 15.05.2019.

5. GRÜNFLÄCHENBEDARF

5.1 Grünflächenbedarf in Besigheim

Die Stadt Besigheim plant die Umgestaltung der Enzaue. Für die Aufteilung und Gestaltung gibt es bereits konkrete Planungen. Daher wird im Rahmen des FNP Fortschreibung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen.

5.2 Grünflächenbedarf in Freudental

Kein Bedarf an der Ausweisung weiterer öffentlichen Grünflächen vorhanden.

5.3 Grünflächenbedarf in Gemmrigheim

Kein Bedarf an der Ausweisung weiterer öffentlichen Grünflächen vorhanden.

5.4 Grünflächenbedarf in Hessigheim

Kein Bedarf an der Ausweisung weiterer öffentlichen Grünflächen vorhanden.

5.5 Grünflächenbedarf in Löchgau

Langfristig betrachtet reichen die Kapazitäten des bestehenden Friedhofes in Löchgau nicht aus. Um eine potenzielle angrenzende Erweiterung zu sichern, soll im Rahmen der FNP Fortschreibung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ausgewiesen werden.

Neben der Friedhofserweiterung ist eine weitere Grünfläche zur Eingrünung der gewerblichen Bauflächen vorgesehen.

5.6 Grünflächenbedarf in Mundelsheim

Kein Bedarf an der Ausweisung weiterer öffentlichen Grünflächen vorhanden.

5.7 Grünflächenbedarf in Walheim

In der vorangegangenen FNP Fortschreibung wurde in Walheim bereits eine öffentliche Grünfläche für Sportanlagen ausgewiesen. Der Bedarf nach einer solchen Fläche ist nach wie vor vorhanden, weswegen diese im Rahmen der FNP Fortschreibung als Flächenreserve übernommen wird. Allerdings reduziert sich die erforderliche Flächengröße von ca. 4,5 ha auf ca. 2,7 ha.

6. GEMEINBEDARFSFLÄCHENBEDARF

6.1 Gemeinbedarfsflächenbedarf in Besigheim

Der vorhandene Kindergarten im Friedrich-Schelling-Weg ist abgängig und muss durch den Neubau einer an den Bedarf angepassten Einrichtung ersetzt werden. Die hierfür in Frage kommende Fläche befindet sich auf dem Flurstück 7567, welche derzeit bauplanungsrechtlich als Bolzplatz ausgewiesen ist. Im Vorentwurf der vorliegenden FNP Fortschreibung war vorgesehen, die Fläche des Bolzplatzes künftig als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Kita/Kindergarten auszuweisen. Da neben der vorrangigen Kita-Nutzung allerdings auch eine untergeordnete Wohnnutzung umgesetzt werden soll, bleibt die ausgewiesene Wohnbaufläche bestehen. Um die geplante Ansiedlung der Kita zu verdeutlichen, wird in den Planteil nachrichtlich ein entsprechendes Symbol aufgenommen. Die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung für die betroffene Fläche ist beantragt.

6.2 Gemeinbedarfsflächenbedarf in Freudental

Kein Bedarf an der Ausweisung weiterer Gemeinbedarfsflächen vorhanden.

6.3 Gemeinbedarfsflächenbedarf in Gemmrigheim

Kein Bedarf an der Ausweisung weiterer Gemeinbedarfsflächen vorhanden.

6.4 Gemeinbedarfsflächenbedarf in Hessigheim

Langfristig soll der Standort der Feuerwehr aus dem Ortskern heraus verlagert werden. Daher ist ein neuer Standort am nördlichen Ortsrand der Gemeinde vorgesehen. Neben der Feuerwehr ist hier auch die Ansiedlung des Bauhofes geplant. Die Flächen stehen derzeit im Privateigentum und müssen bei einer Umsetzung der Planung von der Gemeinde erworben werden.
Allein für das Feuerwehrgebäude ist eine Fläche von ca. 800 m² erforderlich. Hinzu kommen die notwendigen Freiflächen.
Aufgrund der Lage im regionalen Grünzug ist die Darstellung der Standortalternativenprüfung erforderlich. Unerlässlich für den neuen Feuerwehrstandort ist eine gute verkehrliche Anbindung, sodass alle Ortsteile schnell erreichbar sind. Aufgrund dessen scheiden auch alle Standorte aus, welche nur über Nebenstraßen erreichbar sind. Da der regionale Grünzug im Norden sowie Nordwesten bis an den Ortsrand heranreicht, sind in Hessigheim kaum Standortalternativen außerhalb des regionalen Grünzuges vorhanden. Auch die umgebenden Steillagen schränken die Auswahl der Alternativstandorte stark ein. Als möglicher Standort wurden auch die Flächen um die Felsengartenkellerei betrachtet. Aufgrund des erhöhten Parkdruckes in diesem Bereich könnte es hierdurch allerdings zur Behinderung der Einsatzfahrzeuge kommen. Zudem ist die Verkehrsbelastung rundum die Felsengartenkellerei zur Zeit der Weinlese sehr hoch, was zusätzlich gegen einen Feuerwehrstandort in diesem Bereich spricht. Daher wird der Standort bei der Felsengartenkellerei als ungeeignet erachtet. Als weitere Option wurden die Flächen am westlichen Ortseingang, im Bereich des Weingute Eisele, untersucht. Die bestehende Ortseingangssituation mit dem freien Blick in die Weinberge ist das „Aushängeschild“ von Hessigheim. Eine Bebauung durch eine Feuerwehr und den Bauhof ist aufgrund dessen in diesem Bereich nicht vorstellbar.
Aufgrund des geringen Flächenumfangs, dem direkten Anschluss an den Ortsrand sowie die Randlage innerhalb des regionalen Grünzuges soll an der Flächenausweisung am nördlichen Ortsrand, trotz der Lage im regionalen Grünzug, festgehalten werden.

Nördlich der Felsengartenschule soll eine geplante Gemeinbedarfsfläche einer Schulerweiterung zur Verfügung stehen, denn die Kapazitäten der Felsengartenschule in Hessigheim sind nahezu ausgeschöpft. Des Weiteren wird durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auch die Errichtung neuer Kita-/Kindergartenplätze erforderlich, was die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf zusätzlich begründet. Durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche steht die Fläche südlich des Friedhofes weiterhin auch für eine Friedhofserweiterung zur Verfügung. Für die Flä-

che besteht bereits ein Baulinienplan, der die Ausweisung einer Fläche für „sonstige öffentliche Zwecke“ vorsieht.

6.5 Gemeinbedarfsflächenbedarf in Löchgau

Im Vorentwurf war im Bereich der geplanten Wohnbauflächenausweisung auch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten, vorgesehen. Um sich eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, wird diese Fläche im weiteren Verfahren ebenfalls als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Für die Errichtung eines Kindergartens bzw. eines Spielplatzes ist keine gesonderte Gemeinbedarfsflächenausweisung erforderlich. Solche Einrichtungen sind ebenfalls in einem Wohngebiet zulässig. Es ist also festzuhalten, dass in einem Teilbereich der 11,7 ha großen Wohnbaufläche „Südlich des Steinbaches“ später ein Kindergarten und ein Spielplatz errichtet werden. Da die genaue Abgrenzung dieser Fläche allerdings erst im Bebauungsplanverfahren stattfinden kann und einer späteren FNP Änderung entgegengewirkt werden soll, wird auf die gesonderte Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche verzichtet.

6.6 Gemeinbedarfsflächenbedarf in Mundelsheim

Kein Bedarf an der Ausweisung weiterer Gemeinbedarfsflächen vorhanden.

6.7 Gemeinbedarfsflächenbedarf in Walheim

Kein Bedarf an der Ausweisung weiterer Gemeinbedarfsflächen vorhanden.

7. EINZELHANDEL

Gemäß den Anforderungen des Einzelhandelserlasses für Baden – Württemberg, wird nachfolgend eine Aussage zur Einzelhandelssituation, insbesondere zur Grundversorgung, der einzelnen Gemeinden getroffen. Innerhalb des Gewerbeschwerpunktes „Ottmarsheimer Höhe“ sind Einzelhandelsgroßprojekte gemäß Plansatz 2.4.3.1.4 (Z) des Regionalplans ausdrücklich unzulässig. Demnach sind in den Mitgliedsgemeinden des GVV Besigheim keine Gewerbe- oder Industriegebiete vorhanden, in denen Einzelhandelsgroßprojekte zulässig sind.

7.1 Besigheim

Mit dem Edeka-Center, einem Lidl und Aldi sowie zwei Norma Filialen (eine davon im Ortsteil Ottmarsheim) verfügt das Mittelzentrum Besigheim über eine leistungsfähige Nahversorgung im Bereich des Lebensmittelangebotes. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Metzgereien und Bäckereien. Zudem findet in Besigheim einmal wöchentlich der Wochenmarkt statt.
Des Weiteren ist die Grundversorgung durch zwei Apotheken sowie eine Rossmann Filiale sichergestellt.

Neben dem der Grundversorgung dienenden Einzelhandel sind, in erster Linie in der Besigheimer Innenstadt, zahlreiche weiterer Einzelhandelsbetriebe unterschiedlichster Branchen vertreten.

Es lässt sich also festhalten, dass die Versorgungssituation am Standort Besigheim gut ausgebaut und ausreichend ist. Derzeit ist hier kein Handlungsbedarf erforderlich.

7.2 Freudental

In Freudental ist das Lebensmittelangebot ausschließlich kleinteilig strukturiert. Das Angebot vor Ort setzt sich zusammen aus Betrieben des Lebensmittelhandwerks, die teilweise über ein eingeschränktes Lebensmittelangebot verfügen, einen Tankstellenshop sowie einen Obst- und Gemüsehofladen. Eine zusammenhängende Versorgungslage hat sich in Freudental nicht entwickelt. Ein Lebensmittelmarkt zur Sicherung der Nahversorgung ist derzeit in Freudental noch nicht vorhanden.
Freudental übernimmt in erster Linie die Funktion einer Wohngemeinde im Verdichtungsraum Stuttgart. Die Entwicklung des neuen Wohngebietes „Alleenfeld“ wirkt sich perspektivisch positiv auf die Einwohnerzahl aus. Die Gemeinde Freudental war lange Jahre bemüht, einen Nahversorgungsstandort zu etablieren, um auch zukünftig als Wohnstandort attraktiv zu sein.
In Verbindung mit der Entwicklung des Neubaugebietes soll der Penny-Markt angesiedelt werden, der der wohnortnahen Grundversorgung Freudentals dienen wird.[34]

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alleenfeld“ wurde bereits die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung des Supermarktes geschaffen. Der Baubeginn des Penny-Marktes ist im Juli 2021, die Eröffnung ist für Ostern 2022 vorgesehen.

7.3 Gemmrigheim

Die Grundversorgung in Gemmrigheim ist durch einen Rewe-, einen Aldi-, einen dm- Markt, zwei Metzgereien, mehrere Bäcker, eine Apotheke sowie eine Gärtnerei und Hofläden gesichert.

Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch weitere Geschäfte, wie zum Beispiel einen Blumenladen und ein Schreibwarengeschäft.

Aufgrund der sehr gut aufgestellten Versorgungssituation, besteht diesbezüglich derzeit kein weiterer Handlungsbedarf in der Gemeinde. Die in Gemmrigheim angesiedelten Betriebe des Einzelhalndels werden auch aus den umliegenden Orten rege frequentiert.

[34] Übernommen aus der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Penny-Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Freudental von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 20.09.2019.

7.4 Hessigheim

In Hessigheim gibt es lediglich zwei Hofläden, die zur Grundversorgung im Ort beitragen. Weiterer Einzelhandel ist in der Gemeinde unter anderem in Form eines Geschenkladens, eines Gärtnereicenters, eines Reitsport-Fachgeschäftes, eines Autohauses sowie eines Elektrofachgeschäfts vertreten.
Die Grundversorgung erfolgt in erster Linie über den Einzelhandel der Nachbargemeinden.

7.5 Löchgau

Das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Löchgau wird nach wie vor durch den Ortskern bereitgestellt. Dieser erstreckt sich entlang der Hauptstraße und der parallel dazu verlaufenden Besigheimer Straße, Höhe Wette bis zum Kreuzungsbereich Besigheimer Straße / Neue Straße. Die Haupteinkaufslage befindet sich in der Hauptstraße, die „in zweiter Reihe" hinter der Besigheimer Straße liegt. Einige weitere Geschäfte befinden sich in der Besigheimer Straße.

Durch den Edeka sowie die Norma Filiale ist die Grundversorgungsfunktion für die Gemeinde Löchgau gesichert. Zudem sind in Löchgau zwei Hofläden ansässig. Weiter finden sich Nahversorgungsanbieter, darunter eine Apotheke, ein Schreibwarenhandel sowie eine Metzgerei und drei Bäckereien.

Neben den Einzelhändlern, welche die Grundversorgung innerhalb des Ortes sicheren, kommen weitere Geschäfte hinzu. Hierzu gehören unter anderem zwei Blumengeschäfte, ein Geschäft für Wolle, ein Optiker, ein Geschäft für Tiernahrung und Zubehör, ein Sportgeschäft, ein TV- und Elektroanbieter sowie ein Spiel- und Schreibwarengeschäft, ein Farbenfachgeschäft und ein kleiner Baumarkt[35]

Zu Umsetzung des im Jahr 2014 erstellten Einzelhandelskonzeptes, wurden 2016 in Löchgau die Bebauungspläne der bestehenden Gewerbegebiete geändert. Hinsichtlich der Einzelhandelssituation besteht derzeit kein weiterer Handlungsbedarf.

7.6 Mundelsheim

Neben einem Lebensmitteldiscounter (Netto) ist die Grundversorgung in Mundelsheim noch durch zwei Bäcker (einer davon im Netto), einen Getränkemarkt und eine Apotheke gegeben. Somit ist die Grundversorgung der Bevölkerung derzeit ausreichend gesichert.

Weiterer Einzelhandel ist in Mundelsheim unter anderem in Form eines Fahrradgeschäftes, eines Blumenladens, eines Reifenhändlers und eines Geschäftes für Party Artikel (Party Palace) vorhanden.

Durch die vorhandene Einzelhandelsstruktur ist die Gemeinde gut aufgestellt, derzeit wird hier kein Handlungsbedarf gesehen.

7.7 Walheim

Die Gemeinde Walheim verfügt über ein sehr eingeschränktes nahversorgungsrelevantes Angebot. Nach der Schließung der Metzgerei Nägele im Jahr 2018 stellt die Bäckerei-Filiale Stengel den einzigen Anbieter im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Ortskern dar. Neben Backwaren wird hier auch ein kleines Lebensmittelsortiment angeboten. Außerhalb des Ortszentrums befindet sich an der Heilbronner Straße der Hofladen der Familie Alber, in dem je nach Saison Kartoffeln, Gemüse, Rhabarber sowie Eier angeboten werden.
Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Walheim auf weniger als 100 m².
Neben der Bäckerei- Filiale ist im Ortskern noch ein Blumengeschäft ansässig. In der nördlichen Verlängerung des Ortskerns ist darüber hinaus noch auf ein weiteres Blumengeschäft hinzuweisen.

[35] Übernommen aus dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Löchgau von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom Juli 2014.

Die sehr geringe Verkaufsflächenausstattung machen deutlich, dass in Walheim lediglich eine rudimentäre Grundversorgung vorhanden ist. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes könnte die Grundversorgung in Walheim sowohl qualitativ als auch in quantitativer Hinsicht deutlich verbessert werden.[36]
Hierfür ist in der vorliegenden FNP Fortschreibung die Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel vorgesehen (siehe Kapitel 4.7).

[36] Übernommen aus dem Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Walheim von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 15.05.2019.

8. BAUFLÄCHENAUSWEISUNG

Im Vorentwurf wurden teilweise deutlich mehr Flächen betrachtet, als im weiteren Verfahren tatsächlich ausgewiesen werden sollten. Anhand der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie mit Hilfe gutachterlicher Aussagen zu den Themenbereichen Artenschutz, Verkehrserschließung sowie Ver- und Entsorgung sollte die Flächenausweisung im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

Mit Hilfe von Steckbriefen werden nachfolgend die einzelnen potentiellen Bauflächen detaillierter betrachtet und bewertet.

8.1 Bauflächenausweisung in Besigheim

Übersicht der geplanten Flächenausweisungen

Gebiet	Flächengröße
Wohnbaufläche	
Ziegelwerk (Wohnbauschwerpunkt)	2,1 ha[37]
Sprollweg	0,4 ha
Erweiterung Seiten	6,3 ha
Erweiterung Schimmelfeld Teilbereich I (Wohnbauschwerpunkt)	7,4 ha[37]
Erweiterung Schimmelfeld Teilbereich II	1,1 ha
Friedrich-Schelling-Weg	0,3 ha
Nördlich Uhlandstraße	6 ha
bei der Kontingentierung zu berücksichtigende Gesamtfläche	**14,1 ha**
Gewerbebaufläche	
Wasen	5,6 ha
bei der Kontingentierung zu berücksichtigende Gesamtfläche	**5,6 ha**
Grünfläche	
Enzpark	1,0 ha
Gesamt	**1,0 ha**

[37] Ist als Wohnbauschwerpunkt bei der Kontingentierung der Wohnbauflächen nicht zu berücksichtigen.

Ziegelwerk (Wohnbauschwerpunkt Besigheim West)	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche mit Wohnbauschwerpunkt
Flächengröße	ca. 2,1 ha
Lage	in der Besigheimer Weststadt, auf dem Gelände des ehemaligen Ziegelwerkes
Topographie	relativ eben
Nutzung	Nutzung der ehemaligen Produktionshalle durch Sporteinrichtung und Reifenhändler.
angrenzende Nutzungen	Wohnnutzung (im Norden, Osten und Westen) Wiesenflächen (im Süden und Westen)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)

Schutzgebiete	keine
Regionalplan-inhalte	Teilfläche des Wohnbauschwerpunkt „Besigheim West“(VRG[38]) Der Wohnbauschwerpunkt bleibt im FNP erhalten und wird nicht vom Wohnbauflächenkontingent abgezogen. Aufgrund der guten Lage sollte der Wohnbauschwerpunkt an dieser Stelle nicht aufgegeben werden (Zentrums- und Bahnhofsnähe).
FNP 2005 - 2020	Größtenteils gewerbliche Baufläche, ansonsten Flächen für die Landwirtschaft

[38] Vorranggebiete (VRG) werden für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen festgelegt, in diesen Gebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.

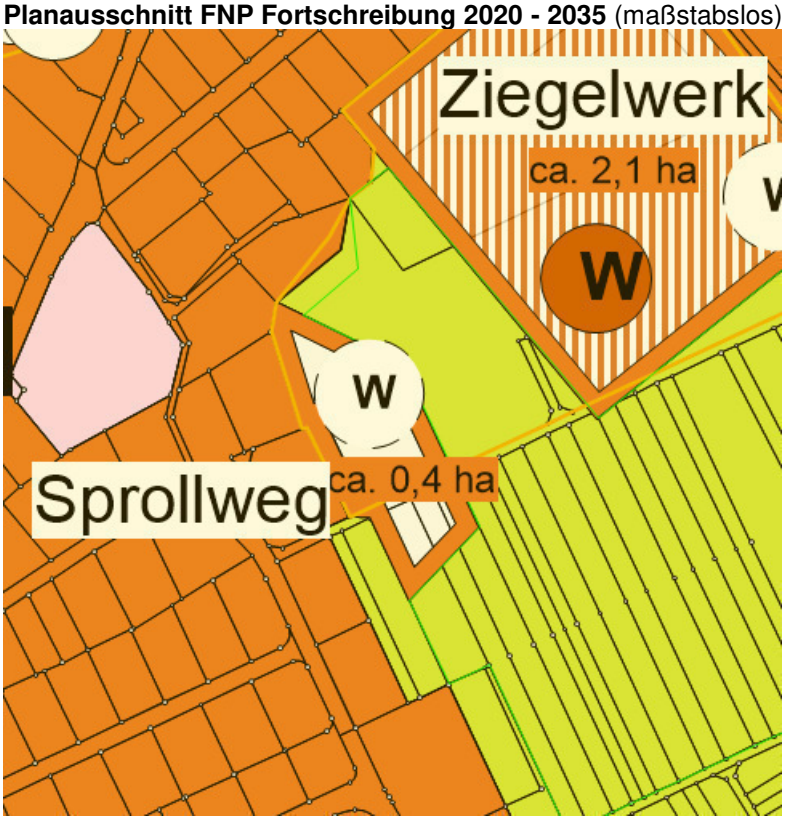
Verkehrs-anbindung[39]	Zufahrt ins Gebiet erfolgt über Tempo 30 Zone. In der Luisenstraße öffentlicher Verkehrsraum/Fahrbahnbreite 5,75m, Parken am Fahrbahnrand unkritisch/ohne Behinderungen. Privatweg (südöstlich; Einfahrt Ziegelwerk) - Breite ca. 3,20m -keine Parkmöglichkeit. Privatweg müsste demnach ausgebaut werden. **Verkehrliche Erschließung ansonsten gut realisierbar**.
Schalltechnische Bewertung[40]	Aufgrund der Geräuscheinwirkungen durch den Schienenverkehr ist gemäß der veröffentlichten Lärmkarten infolge der Lärmkartierung im Jahr 2017 innerhalb des Plangebietes im Nachtzeitraum mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts (22:00 – 06:00 Uhr) um bis zu 5 dB zu rechnen. → **Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich** Es ist von keinem Konflikt mit den vorhandenen Betrieben innerhalb des östlich angrenzenden Mischgebietes auszugehen.
Ver-/Entsorgung[41]	Schmutzwasser: Für den Anschluss von Schmutzwasser liegt für die in nordöstlicher Richtung verlaufende Entwässerung ein MW-Kanal DN 900 zur Verfügung, der nach ca. 100 m nach einem RÜ sich in einen MW- und einen RW Entlastungskanal aufteilt. Regenwasser: Eine getrennte Ableitung für Regenwasser ist in nordöstlicher Entwässerungsrichtung möglich, falls parallel zu dem vorhandenen MW-Kanal ein RW-Ableitungskanal außerhalb des Baugebiets über eine erforderliche Strecke von 170 m bis zu dem bestehenden Entlastungs-kanal nach einem RÜ hergestellt wird.
Artenschutz[42]	An der Außenfassade sind Potentiale für gebäude-/ nischenbrütende Vogelarten sowie für gebäudebewohnende Fledermäuse vorhanden. Die Gehölze verfügen über eine Habitateignung für freibrütende Vogelarten. Zudem können Baumhöhlen als Habitatstruktur nicht ausgeschlossen werden. In den Randbereichen befinden sich Kleinststrukturen welche Habitatpotentiale für Reptilien besitzen.
Landwirtschaft	Die Flächen werden nicht landwirtschaftlich genutzt.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Aus fachlicher Sicht unbedenklich.
Sonstiges	Altstandort „Ziegelei Nestrasil“ – Entsorgungsrelevanz (Fall B) Aufgrund des bereits bestehenden großen Versieglungsgrades der Fläche ist hier durch die Realisierung von Wohnbebauung keine negative Beeinträchtigung hinsichtlich der Versiegelung des Bodens zu erwarten.

Sprollweg	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche

[39] Ergebnis übernommen aus der Verkehrsuntersuchung vom Büro Schlothauer & Wauer GmbH vom 23.02.2021
[40] Ergebnis übernommen aus der schalltechnischen Einschätzung zu den geplanten Flächen vom Büro Kurz und Fischer GmbH vom 28.08.2020
[41] Untersuchung durchgeführt durch das Büro KMB.
[42] Ergebnis übernommen aus der Habitatpotenzialanalyse vom Büro Planbar Güthler GmbH vom 30.11.2020

Flächengröße	ca. 0,4 ha
Lage	in der Besigheimer Weststadt, auf dem Gelände des ehemaligen Ziegelwerkes
Topographie	relativ eben
Nutzung	Ehemalige Lehmgrube, Grünfläche ohne bestimmte Nutzung
angrenzende Nutzungen	Wohnnutzung (im Norden und Westen) Wiesenflächen (im Süden und Osten)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



Schutzgebiete	keine
Regionalplan-inhalte	Teilfläche des Wohnbauschwerpunkt „Besigheim West“(VRG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft
Verkehrs-anbindung **Schalltechnische Bewertung** **Ver-/Entsorgung** **Artenschutz**	*Aufgrund der geringen Flächengröße und der Erschließungsmöglichkeit über das bestehende Wohngebiet wird auf die Einholung ergänzender gutachterlicher Stellungnahmen verzichtet.* *Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Fläche als Teilbereich des bestehenden Wohnbauschwerpunktes, bei der Habitatpotenzialanalyse bereits mitbetrachtet wurde.*
Landwirtschaft	Die Flächen werden teilweise als Weide genutzt.
Auswirkungen auf	Aus fachlicher Sicht bei Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar.

Natur und Landschaft	
Sonstiges	Der an dieser Stelle ausgewiesene Wohnbauschwerpunkt soll verlegt werden (siehe Kapitel 2.4.1)

Erweiterung Seiten	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 6,3 ha
Lage	am westlichsten Ortsrand
Topographie	nach Norden abfallend
Nutzung	Ackerflächen
angrenzende Nutzungen	Ackerflächen (im Norden, Osten und Süden) Wohnnutzung (im Westen)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)

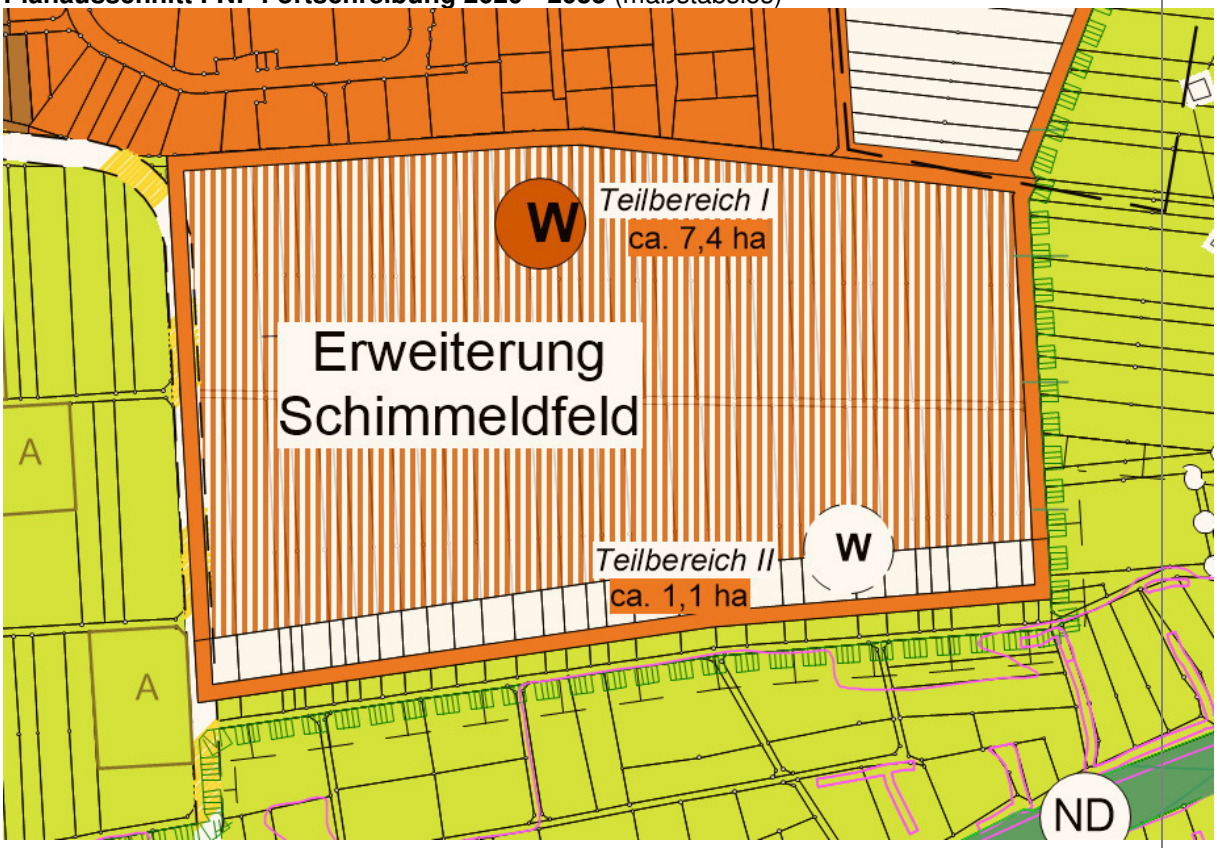
Schutzgebiete	keine
Regionalplan-inhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrs-anbindung[43]	Zufahrt ins Gebiet erfolgt über Tempo 30 Zone. Straße Im Schimmelfeld ist ein landwirtschaftlich genutzter Weg mit einer Breite von ca. 3,00m. Ausbau wäre bei Erschließung erforderlich - dadurch relativ hohe Kosten. Die Bataszekstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, daher Erschließung hierüber kritisch. Fahrbahnbreite von ca. 5,70m bzw. bei Einbauten zur Verkehrsberuhigung ca. 3,20m. Teilweise mit Parken in den markierten Parkflächen bzw. Parken am Fahrbahnrand – unkritisch. Bülzenstraße und Oststraße mit einer Breite von ca. 6,60m ausreichend dimensioniert. Teilweise Parken in markierten Parkflächen bzw. Parken am Fahrbahnrand. Hohe Auslastung des Parkraums durch Beschäftigte des Robert-Breuninger-Stifts. **Verkehrliche Erschließung relativ aufwändig, grundsätzlich aber realisierbar.**
Schalltechnische Bewertung[44]	Es werden voraussichtlich **keine besonderen Maßnahmen** zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen erforderlich.
Ver-/Entsorgung[45]	Das Gebiet ist im AKP bereits berücksichtigt. <u>Schmutzwasser:</u> Eine Ableitung des Schmutzwassers im Freisiegelgefälle ist vermutlich über eine neue, ca. 200 m lange Kanalleitung zu dem in ca. 100 m Entfernung vorhandenen und in einem Feldweg verlaufenden MW-Kanal DN 1000 möglich. Eine alternative Anschlussmöglichkeit liegt vor an dem Schmutzwasserkanal im Baugebiet Bülzen II bei dem Schacht 2256-9, der ca. 40 m von dem Rand des Baugebiets entfernt liegt. Für diesen Anschluss ist zumindest für ein Teil des Baugebiets mit Sicherheit ein Anschluss mit einer Pumpanlage erforderlich. <u>Regenwasser:</u> Für eine vom SW getrennte RW-Ableitung ist eine äußere RW-Ableitung zum Neckar erforderlich mit einer erforderlichen Kanallänge von ca. 700 m.
Artenschutz[46]	Das Plangebiet weist Potentiale für bodenbrütende Vogelarten (insb. Feldlerche) auf. Es konnten zwei revieranzeigende Individuen registriert werden.
Landwirtschaft	Die Flächen werden ackerbaulich genutzt. Sie werden derzeit von mehreren Haupterwerbslandwirten bewirtschaftet. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit hoch bis sehr hoch bewertet. Die Böden liegen in der Vorrangflur I und sind damit überwiegend landbauwürdige Flächen. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Aus fachlicher Sicht bei Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar. Bedenken bestehen hinsichtlich des Artenschutzes und dem Verlust hochwertiger Böden.
Sonstiges	Ermöglicht die Erweiterung des Baugebietes „Bülzen-Ost“ und verfügt über weiteres Entwicklungspotential in Richtung Süden (siehe Erweiterung Schimmelfeld). Liegt vollumfänglich im Bereich des eingetragenen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Hallstatt- / latènezeitliche Siedlung“. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Bülzen-Ost“ wurden in diesem Gebiet Sondierungen von der Denkmalschutzbehörde vorgenommen und brachten eine kleine Siedlung der Hallstatt (8.-6. Jh. v. Chr.) hervor, die vollständig ausgegraben wurde. Im Untersuchungsbericht wird aufgeführt, dass sich die Siedlungsstelle weiter in Richtung Osten hinaus erstreckt.

[43] Ergebnis übernommen aus der Verkehrsuntersuchung vom Büro Schlothauer & Wauer GmbH vom 23.02.2021
[44] Ergebnis übernommen aus der schalltechnischen Einschätzung zu den geplanten Flächen vom Büro Kurz und Fischer GmbH vom 28.08.2020
[45] Untersuchung durchgeführt durch das Büro KMB.
[46] Ergebnis übernommen aus der Habitatpotenzialanalyse vom Büro Planbar Güthler GmbH vom 30.11.2020

Erweiterung Schimmelfeld	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 8,5 ha, davon ca. 7,4 ha Wohnbauschwerpunkt
Lage	am westlichen Ortsrand
Topographie	nach Südosten abfallend
Nutzung	Ackerflächen, kleinteilig Streuobstwiesen
angrenzende Nutzungen	Wohnnutzung (im Norden) Ackerflächen (im Osten) Streuobstwiesen (im Osten und Süden) Ackerflächen und Streuobstwiesen mit Aussiedlerhöfen (im Westen)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



Schutzgebiete	keine
Regionalplan-inhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG), Trasse für Straßenverkehr, Neubau Bei einer Teilfläche des Gebietes handelt es sich um den Wohnbauschwerpunkt (90 Einwohner/ha) „Bülzen/Schlimmelfeld“ (2,5 ha) (VRG). **Der Wohnbauschwerpunkt wird nicht vom Wohnbauflächenkontingent abgezogen.**
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft

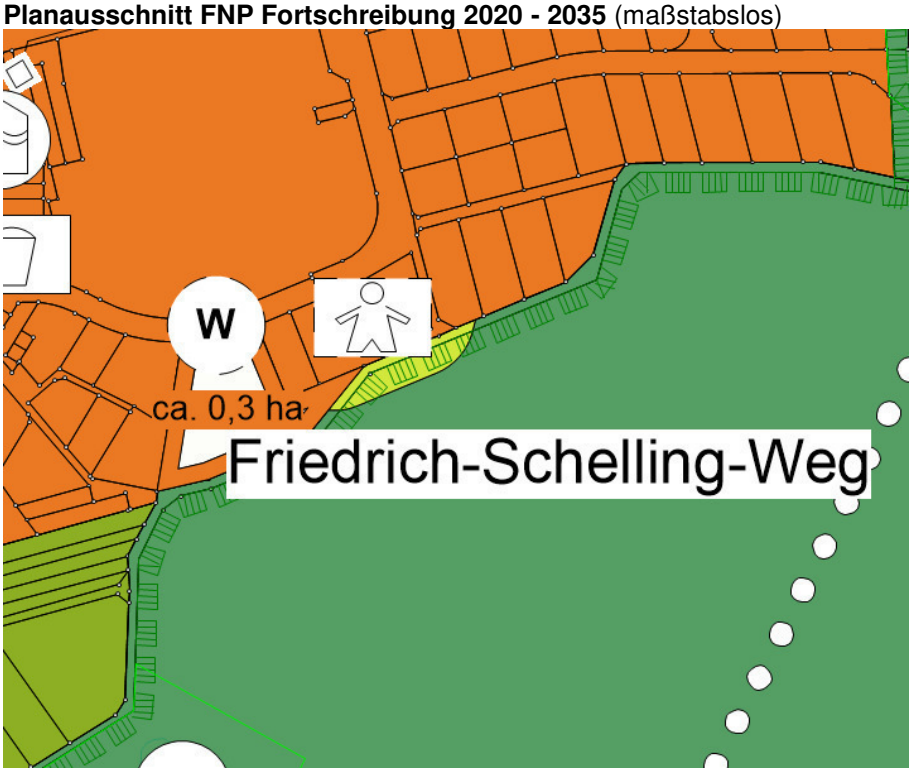
Verkehrs-	Zufahrt ins Gebiet erfolgt über Tempo 30 Zone.

anbindung[47]	Breite der Oststraße ausreichend (Busverkehr)Straße. Im Schimmelfeld ist ein landwirtschaftlich genutzter Weg mit einer Breite von ca. 3,00m. Ausbau wäre bei Erschließung erforderlich - dadurch relativ hohe Kosten. **Verkehrliche Erschließung relativ aufwändig, grundsätzlich aber realisierbar.**
Schalltechnische Bewertung[48]	Es werden voraussichtlich **keine besonderen Maßnahmen** zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen erforderlich.
Ver-/Entsorgung[49]	3,71 ha sind bereits im AKP enthalten. Schmutzwasser: Ein Anschluss für das Schmutzwasser ist am besten möglich an den an der nordwestlichen Ecke des Baugebiets vorhandenen und in der Oststraße verlaufenden MW-Kanal. Regenwasser: RW Ableitung hydraulisch möglich über den in der Oststraße vorhandenen MW-Kanal DN 1000 mm. Eine von dem Schmutzwasser getrennte RW-Ableitung ist nur möglich über die für das Neubaugebiet Seiten erforderliche innere und äußere RW-Ableitung
Artenschutz[50]	Es befinden sich potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von freibrütenden Vogelarten im Gebiet. An den südlichen Gebietsgrenzen befinden sich Habitatpotentiale für Reptilien.
Landwirtschaft	Die Flächen werden hauptsächlich ackerbaulich genutzt. Sie werden derzeit von mehreren Haupterwerbslandwirten bewirtschaftet. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit hoch bis sehr hoch bewertet. Die Böden liegen in der Vorrangflur I und sind damit überwiegend landbauwürdige Flächen. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Aus fachlicher Sicht bei Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar. Bedenken bestehen hinsichtlich des Artenschutzes und dem Verlust hochwertiger Böden.
Sonstiges	Der Bereich des Wohnbauschwerpunktes wurde im Rahmenplan von KPS bereits 1993 als weiterer Bauabschnitt nach „Bülzen-Ost“ vorgesehen.

[47] Ergebnis übernommen aus der Verkehrsuntersuchung vom Büro Schlothauer & Wauer GmbH vom 23.02.2021
[48] Ergebnis übernommen aus der schalltechnischen Einschätzung zu den geplanten Flächen vom Büro Kurz und Fischer GmbH vom 28.08.2020
[49] Untersuchung durchgeführt durch das Büro KMB.
[50] Ergebnis übernommen aus der Habitatpotenzialanalyse vom Büro Planbar Güthler GmbH vom 30.11.2020

Friedrich-Schelling-Weg	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 0,3 ha
Lage	innerorts
Topographie	eben
Nutzung	Kita
angrenzende Nutzungen	Wohnnutzung (im Norden und Westen) Bolzplatz (im Osten) Waldfläche (im Süden)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



Schutzgebiete	keine
Regionalplan-inhalte	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet
FNP 2005 - 2020	Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehrs-anbindung[51]	**Verkehrliche Erschließung gut realisierbar,** da geringe zusätzliche Verkehrsbelastung und Erschließung über Friedrich-Schelling-Weg gewährleistet ist.
Schalltechnische Bewertung[52]	Es ist von einer **Verträglichkeit des Vorhabens** mit der umliegenden Wohnbebauung auszugehen.

[51] Ergebnis übernommen aus der Verkehrsuntersuchung vom Büro Schlothauer & Wauer GmbH vom 23.02.2021

Ver-/Entsorgung[53]	Über bestehende Versorgungsanlagen möglich.
Artenschutz[54]	Die Gehölze verfügen über eine Habitateignung für freibrütende Vogelarten. Das Vorhandensein von Habitatstrukturen (Baumhöhlen, etc.) kann nicht ausgeschlossen werden. Gehölzbestand mit Eignung für die Haselmaus vorhanden.
Landwirtschaft	Die Flächen werden nicht landwirtschaftlich genutzt.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Aus fachlicher Sicht ist die Umsetzung des Plangebiets ausgleichbar.
Sonstiges	Langfristig ist vorgesehen, die bestehende Kita an dieser Stelle abzureisen und eine neue auf dem derzeitigen Bolzplatz zu errichten. Auf dem Grundstück des Bestandskindergartens soll dann eine Wohnbebauung entstehen.

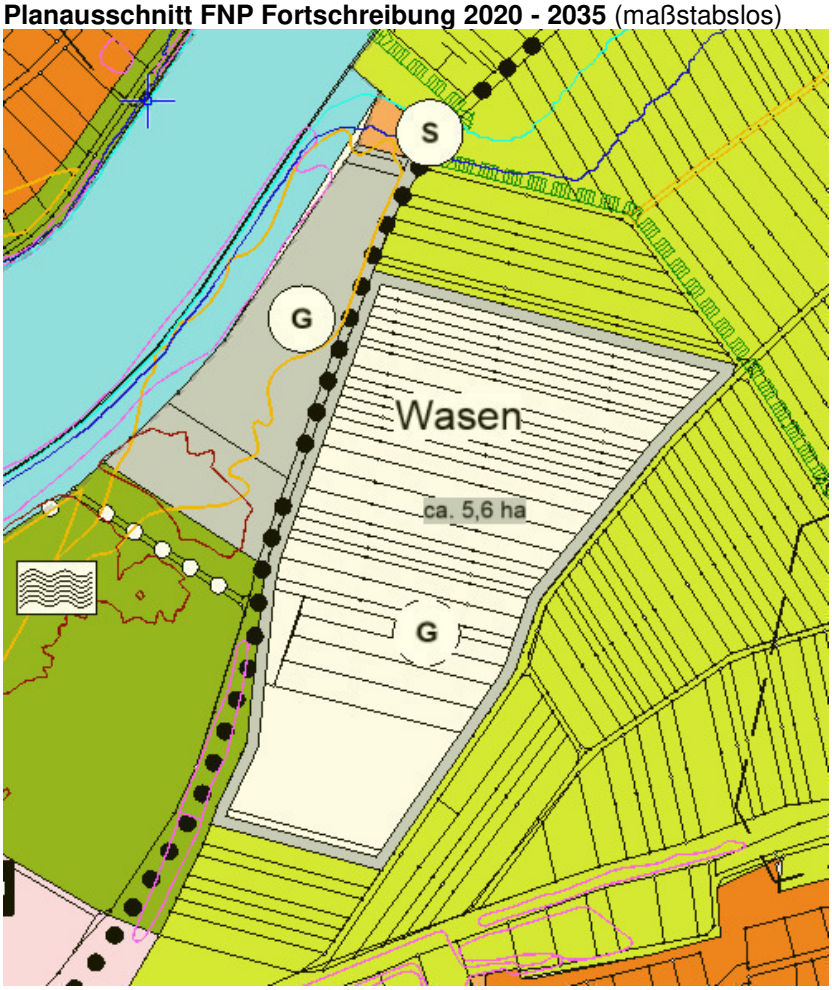
[52] Ergebnis übernommen aus der schalltechnischen Einschätzung zu den geplanten Flächen vom Büro Kurz und Fischer GmbH vom 28.08.2020

[53] Untersuchung durchgeführt durch das Büro KMB.

[54] Ergebnis übernommen aus der Habitatpotenzialanalyse vom Büro Planbar Güthler GmbH vom 30.11.2020

Gewerbegebiet Wasen	
Gebietsausweisung	gewerbliche Baufläche für örtliche Handwerksbetriebe
Flächengröße	ca. 5,6 ha
Lage	im Norden von Besigheim, östlich vom Freibad.
Topographie	nach Nordwesten abfallend
Nutzung	Ackerflächen
angrenzende Nutzungen	Ackerflächen (im Norden, Osten und Süden) Freibad (im Westen) Gewerbeflächen (im Westen)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



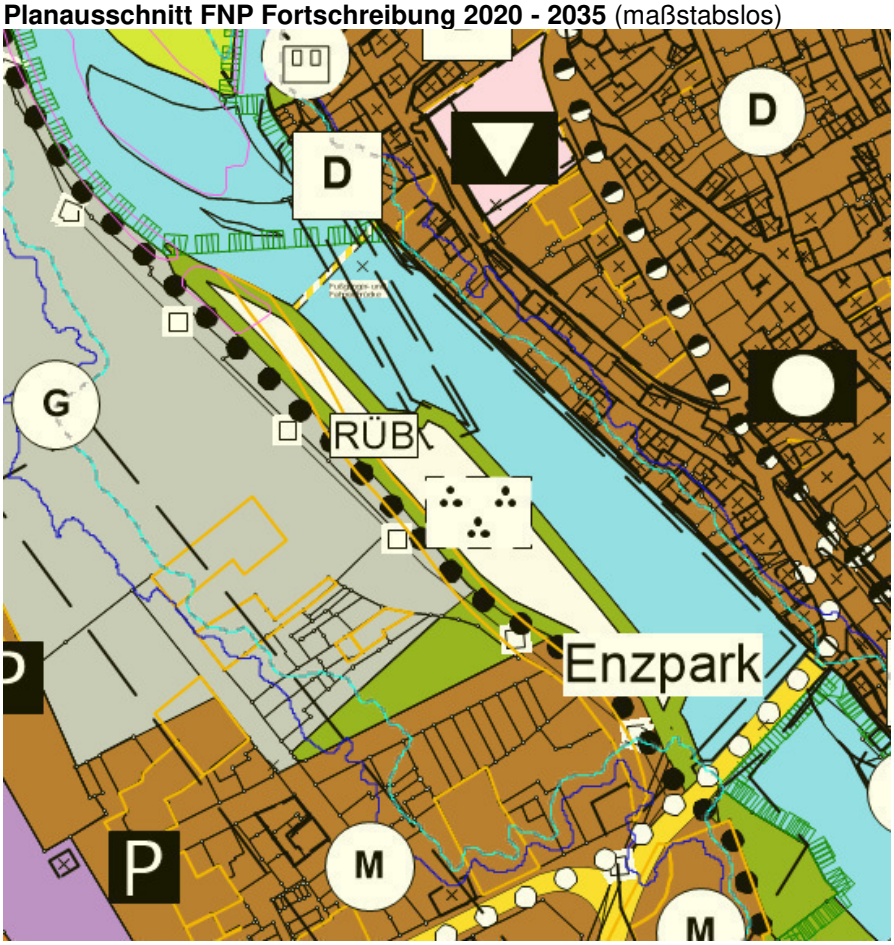
Schutzgebiete	keine
Regionalplan-inhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrs-anbindung[55]	Zufahrt über die Jahnstraße gewährleistet, ausreichender Breite von ca. 6,30m auch für Begegnungsfall LKW-LKW. Parken am östlichen Fahrbahnrand in gekennzeichneten Flächen möglich (ca.20 Stellplätze) sowie ausgewiesene Parkflächen für ca. 25 Fahrzeuge. An warmen Sommertagen ist aufgrund des Freibades mit hohem Parkdruck im gesamten Umfeld zu rechnen. **Verkehrliche Erschließung gut realisierbar. Jedoch ist ein Parkraumkonzept für die Nutzung des Schwimmbades erforderlich, um zugeparkte Zufahrtsstraße zu vermeiden.**
Schalltechnische Bewertung[56]	Durch die bereits bestehende Wohnbebauung kann es, insbesondere im Nachtzeitraum, zu einer Einschränkung der zukünftig möglichen Betriebstätigkeit der Betriebe kommen. → Zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm müssten die Betriebe ihre lärmrelevanten Tätigkeiten entsprechend in die von den Wohngebieten abgewandte Richtung ausrichten oder relevante Geräuschquellen entsprechend abschirmen.
Ver-/Entsorgung[57]	1,13 ha sind bereits im AKP enthalten <u>Schmutzwasser:</u> Das Schmutzwasser kann an den Anfangshaltungen des MW-Kanals DN 600 in der Jahnstr. angeschlossen werden. Der topographisch tiefer gelegene nördliche Teilbereich ist vermutlich nur über eine Druckent-wässerung anschließbar. <u>Regenwasser:</u> Knapp 50 % des Neubaugebiets kann aufgrund der Topographie an den Entlastungskanal, der von dem RÜB II zum Neckar verläuft, angeschlossen werden. Für ca. die Hälfte des geplanten Gewerbegebiets (nördl. Teil) scheint dies aus topographischen Gründen nicht möglich zu sein. Zumindest für diese Fläche ist ein zusätzlicher Regenwasserkanal zu dem ca. 100 m entfernten Neckar erforderlich, falls die Ableitung des Regenwassers ohne einen Pumpbetrieb möglich sein soll.
Artenschutz[58]	Strukturen mit geringem Potenzial als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für gebäude-/ nischenbrütende Vogelarten sowie gebäudebewohnende Fledermäuse vorhanden. Die Gehölze verfügen über eine Habitateignung für freibrütende Vogelarten. Im Rahmen der Begehung konnte die Feldlerche lediglich aus benachbarten Äckern östlich des Gebiets festgestellt werden. Für diese kann es im Rahmen einer Neubebauung zu einer Kulissenwirkung und damit zu Verdrängungseffekten kommen.
Landwirtschaft	Die Flächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Sie werden durch zwei Landwirte bewirtschaftet. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit mittel bis hoch bewertet. Die Böden liegen in der Vorrangflur I und sind damit überwiegend landbauwürdige Flächen. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Aus fachlicher Sicht bei Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar. Bedenken bestehen hinsichtlich des Verlusts hochwertiger Böden.
Sonstiges	Die Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen wird als positiv bewertet, außerdem ist zwischen dem bestehenden Freibad und dem Gewerbegebiet mit keinen Konflikten zu rechnen.

[55] Ergebnis übernommen aus der Verkehrsuntersuchung vom Büro Schlothauer & Wauer GmbH vom 23.02.2021
[56] Ergebnis übernommen aus der schalltechnischen Einschätzung zu den geplanten Flächen vom Büro Kurz und Fischer GmbH vom 28.08.2020
[57] Untersuchung durchgeführt durch das Büro KMB.
[58] Ergebnis übernommen aus der Habitatpotenzialanalyse vom Büro Planbar Güthler GmbH vom 30.11.2020

Enzpark	
Gebietsausweisung	öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage
Flächengröße	ca. 1,0 ha (Bereits realisierte Teilbereich wird als bestehende Parkfläche dargestellt.)
Lage	zwischen der Enzbrücke und dem Abzweig des Kraftwerkskanals von der Enz
Topographie	eben
Nutzung	Wiesenfläche
angrenzende Nutzungen	Enz (im Nordosten), ansonsten Mischgebiet, Gewerbeflächen und weitere Grünflächen

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



Schutzgebiete	Biotop im Nordpark (Gehölze an der Enz)
Regionalplan-inhalte	teilweise Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft, Regenüberlaufbecken Überschwemmungsgebiet

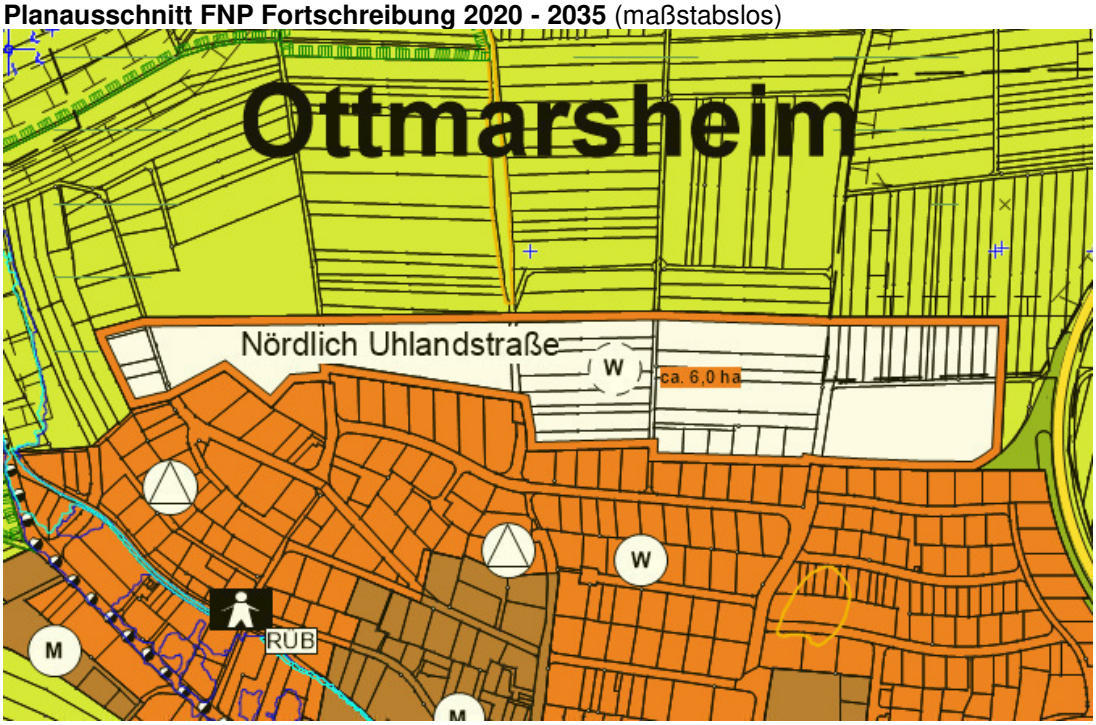
Verkehrs-anbindung[59]	nicht erforderlich
Ver-/Entsorgung[60]	nicht erforderlich
Artenschutz[61]	Die Gehölze verfügen über eine Habitateignung für freibrütende Vogelarten. Das Vorhandensein von Habitatstrukturen (Baumhöhlen, etc.) kann nicht ausgeschlossen werden. Gehölzbestände mit Eignung für die Haselmaus sind potenziell vorhanden, ein Vorkommen ist aufgrund der Lage sehr unwahrscheinlich. Die westlichen Grünlandflächen weisen Habitatpotentiale für Reptilien auf.
Landwirtschaft	Die Flächen werden nicht landwirtschaftlich genutzt.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Aus fachlicher Sicht unbedenklich.
Sonstiges	Bei dem Gebiet handelt es sich um HQ-Extrem und HQ100 Flächen.

[59] Ergebnis übernommen aus der Verkehrsuntersuchung vom Büro Schlothauer & Wauer GmbH vom 23.02.2021
[60] Untersuchung durchgeführt durch das Büro KMB.
[61] Ergebnis übernommen aus der Habitatpotenzialanalyse vom Büro Planbar Güthler GmbH vom 30.11.2020

Gemarkung Ottmarsheim

Nördlich Uhlandstraße	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 6,0 ha
Lage	am nördlichen Ortsrand
Topographie	auf Sattel gelegen, geneigt Richtung Süden
Nutzung	Ackerflächen
angrenzende Nutzungen	Ackerflächen (im Norden, Osten und Westen) Wohnnutzung (im Süden)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



Schutzgebiete	keine
Regionalplan-inhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrs-anbindung[62]	Zufahrt ins Gebiet erfolgt über Tempo 30 Zone. Uhlandstraße mit einer Breite von ca. 6,00m sowie die Ilsfelder Straße (Wohngebiet) mit einer Breite von ca. 5,50m entsprechen den Erfordernissen. Auch für zusätzliche Verkehre gut ausgebaut. **Verkehrliche Erschließung gut realisierbar,** jedoch wird eine direkte Anbindung der Uhlandstraße Richtung Osten an die übergeordnete K1621 empfohlen.
Schalltechnische	Aufgrund der Kreisstraße K1621 östlich und der K 1625 westlich des

[62] Ergebnis übernommen aus der Verkehrsuntersuchung vom Büro Schlothauer & Wauer GmbH vom 23.02.2021

Bewertung[63]	Plangebietes kann es in Teilbereichen zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommen→ **ggf. werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.**
Ver-/Entsorgung[64]	Schmutzwasser: Ein Anschluss für Schmutzwasser ist möglich an die bestehende MW-Kanalisation in der Uhlandstraße über mehrere vorbereitete Stichleitungen in Seitenstraßen. Vereinzelt ist evtl. im tiefgelegenen nördlichen Bereich eine Pumpförderung erforderlich. Regenwasser: Die Regenwasser- Ableitung (RW) kann entsprechend der Topographie entlang dem nördlichen Baugebietsrand in westlicher Richtung zu dem Talbach geführt werden. Außerhalb des BG ist ein ca. 100 m langer Ableitungskanal zum Talbach erforderlich.
Artenschutz[65]	Die Gehölze verfügen über eine Habitateignung für freibrütende Vogelarten. Gehölze mit Habitatstrukturen (Baumhöhlen, etc.) sind vorhanden, somit Habitatpotenzial für höhlenbrütende Vögel und baumbewohnende Fledermäuse. Eine Nutzung durch bodenbrütende Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Feldwege und Randstrukturen der Felder bieten großes Habitatpotenzial für Reptilien.
Landwirtschaft	Die Flächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Sie werden von vier Landwirten bewirtschaftet. Im Osten befindet sich eine Streuobstwiese. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit hoch bis sehr hoch bewertet. Die Böden liegen in der Vorrangflur I und sind damit überwiegend landbauwürdige Flächen. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Aus fachlicher Sicht bei Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar. Bedenken bestehen hinsichtlich des Artenschutzes und dem Verlust hochwertiger Böden.
Sonstiges	Die Wohnbaufläche berührt im Nordosten die archäologische Verdachtsfläche „Vorgeschichtliche Siedlung?“ Das Gebiet könnte, je nach Bedarf und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, gut in Teilabschnitten realisiert werden

[63] Ergebnis übernommen aus der schalltechnischen Einschätzung zu den geplanten Flächen vom Büro Kurz und Fischer GmbH vom 28.08.2020
[64] Untersuchung durchgeführt durch das Büro KMB.
[65] Ergebnis übernommen aus der Habitatpotenzialanalyse vom Büro Planbar Güthler GmbH vom 30.11.2020

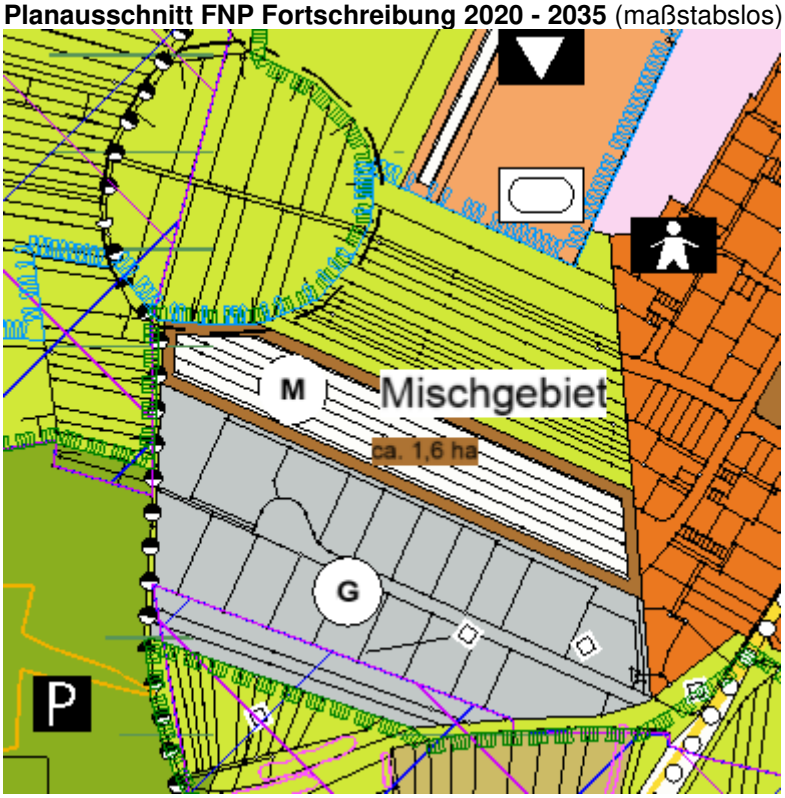
8.2 Bauflächenausweisung in Freudental

Übersicht der geplanten Flächenausweisungen

Gebiet	Flächengröße
Gemischte Baufläche	
Mischgebiet	1,6 ha
bei der Kontingentierung zu berücksichtigende Gesamtfläche	**1,6 ha**

Mischgebiet	
Gebietsausweisung	gemischte Baufläche
Flächengröße	ca. 1,6 ha
Lage	am südwestlichen Ortsrand, nördlich des bestehenden Gewerbegebietes
Topographie	eben
Nutzung	Ackerflächen
angrenzende Nutzungen	Ackerflächen (im Norden) Streuobstwiesen (im Norden und Westen) Wohnnutzung (im Osten) gewerbliche Nutzung (im Süden)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



Schutzgebiete	keine
Regionalplan-inhalte	Landwirtschaftliche Fläche, Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrs-anbindung[66]	Bezüglich des zusätzlichen Verkehrs unkritisch, da Pforzheimer Straße/L1160 fast unmittelbar angrenzend. Anbindung über Schillerstraße und Uhlandstraße kritisch. Verkehrsführung durch Wohngebiet. Fahrbahnbreite jeweils nur ca. 5,00 m bis 5,50m. Bei ruhendem Verkehr

[66] Ergebnis übernommen aus der Verkehrsuntersuchung vom Büro Schlothauer & Wauer GmbH vom 26.02.2021

	am Fahrbahnrand kein Begegnungsverkehr möglich. **Erschließung nach Möglichkeit über Beuchaer Straße - Fahrbahnbreite ca. 6,00m - Begegnung LKW/PKW möglich.**
Schalltechnische Bewertung[67]	**Es ist grundsätzlich von einer Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen auszugehen.**
Ver-/Entsorgung[68]	Regenwasser: Ableitung über bestehende Mulden oder neue Kanalisation in bestehendes Regenrückhaltebecken Galgenäcker, Einleitung über Drosselbauwerk in Graben Richtung Norden. Schmutzwasser: Ableitung über neue Kanalisation mit Anschluss an bestehende Mischwasserkanalisation in der Schillerstraße. Bemerkung: Entwässerung im modifizierten Trennsystem (Straßenentwässerung entwässert in Schmutzwasserkanal), evtl. Vergrößerung des Regenrückhaltebecken Galgenäcker und den Ableitungsmulden notwendig. Die Drosselwassereinstellung der Rückhaltebeckens ist zu überprüfen.
Artenschutz[69]	Im Übergang von Streuobst zu Acker bestehen Habitatpotenziale für Reptilien.
Landwirtschaft	Die Flächen werden ackerbaulich genutzt. Sie werden von einem Landwirt bewirtschaftet. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit mittel bis hoch bewertet. Die Böden liegen in der Vorrangflur II und sind damit überwiegend landbauwürdige Flächen. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Aus fachlicher Sicht bei Einhaltung von Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar. Es bestehen Bedenken bezüglich der Versiegelung von Böden.
Sonstiges	Lage im Naturpark Stromberg-Heuchelberg Grenzt an das Archäologische Neuzeit Denkmal „See“ (FREU007M)

[67] Ergebnis übernommen aus der schalltechnischen Einschätzung zu den geplanten Flächen vom Büro Kurz und Fischer GmbH vom 28.08.2020
[68] Untersuchung durchgeführt durch die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH.
[69] Ergebnis übernommen aus der Habitatpotenzialanalyse vom Büro Planbar Güthler GmbH vom 30.11.2020.

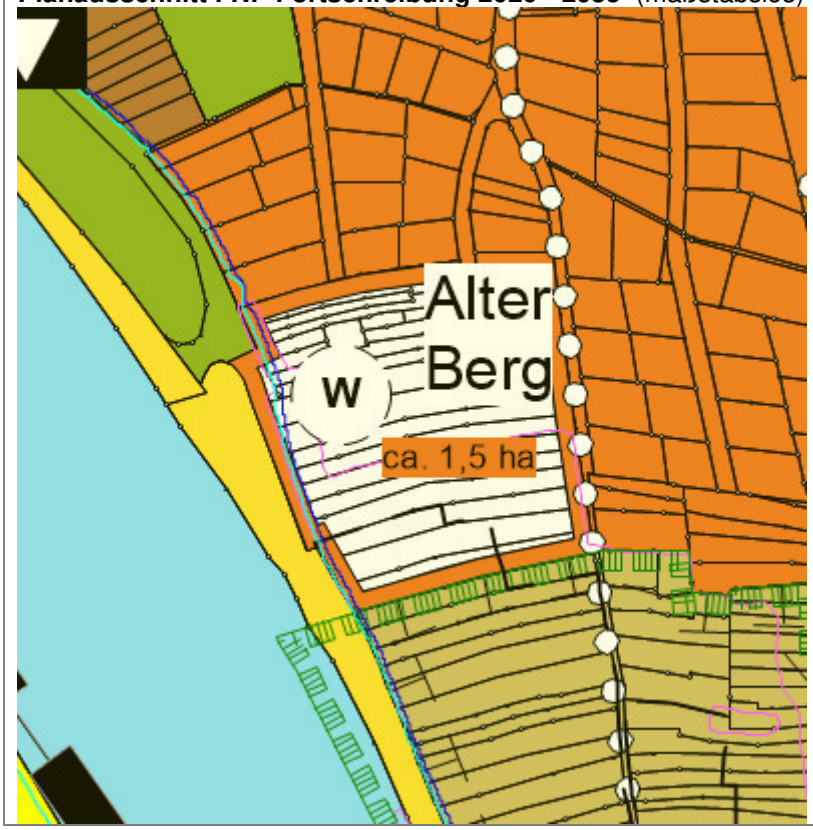
8.3 Bauflächenausweisung in Gemmrigheim

Übersicht der geplanten Flächenausweisungen

Gebiet	Flächengröße
Wohnbaufläche	
Alter Berg	1,5 ha
Backnanger Weg	5,5 ha
bei der Kontingentierung zu berücksichtigende Gesamtfläche	**7,0 ha**
Gemischte Baufläche	
Backnanger Weg	0,8 ha
bei der Kontingentierung zu berücksichtigende Gesamtfläche	**0,8 ha**
Gewerbebaufläche	
Erweiterung Gewerbe	3,9 ha
bei der Kontingentierung zu berücksichtigende Gesamtfläche	**3,9 ha**
Sonderbaufläche	
Schuppenanlage	0,5 ha
Gesamt	**0,5 ha**

Alter Berg	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 1,5 ha
Lage	im Süden von Gemmrigheim, entlang der Besigheimer Straße
Topographie	nach Westen abfallend
Nutzung	Weinbauflächen
angrenzende Nutzungen	Wohnnutzung (im Norden und Osten) Weinbergflächen (im Süden) Neckar (im Westen)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



Schutzgebiete	Großteil geschütztes Biotop (Trockenmauern)
Regionalplan-inhalte	keine
FNP 2005 - 2020	Flächen für Weinbau

Verkehrs-anbindung[70]	Grabenstraße: Zufahrt mit einer Fahrbahnbreite von 5,00m nur bedingt für den Begegnungsfall PKW-LKW geeignet - **verkehrliche Erschließung aufgrund der geringen Verkehrsmenge jedoch unkritisch**.

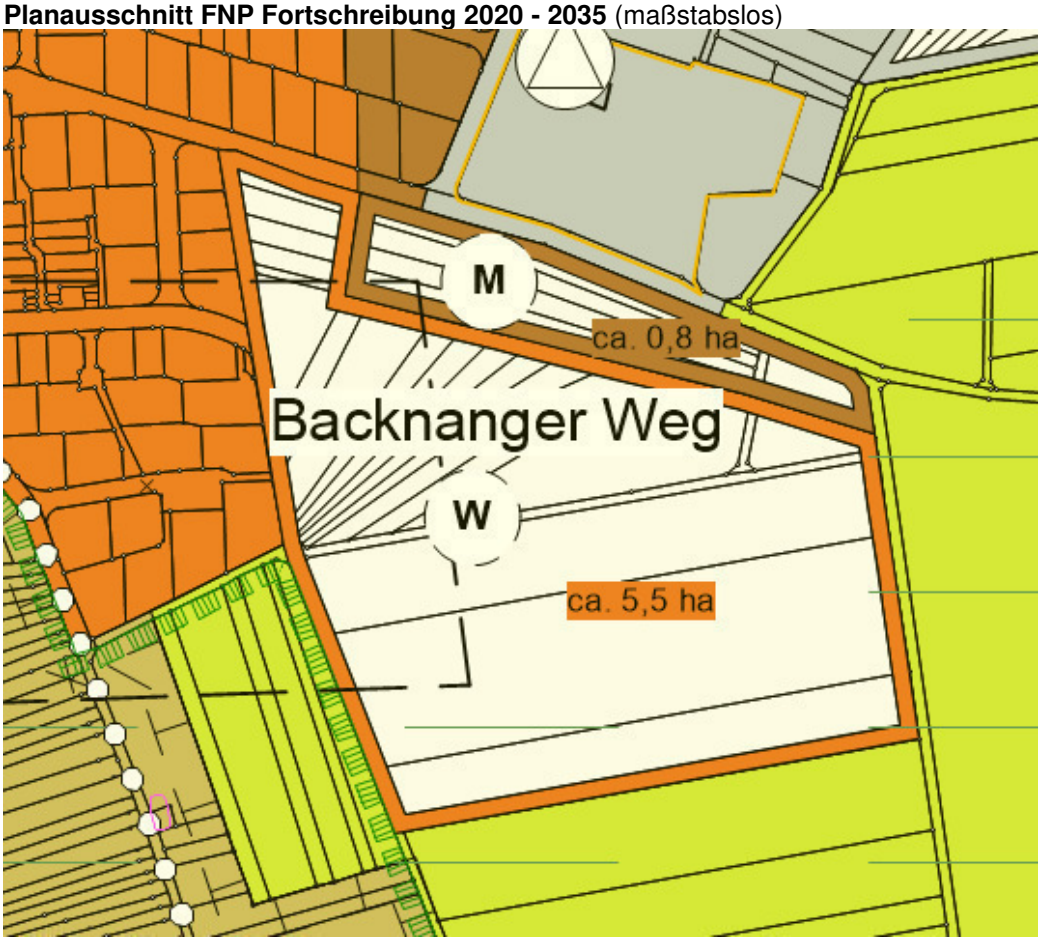
[70] Ergebnis übernommen aus der Verkehrsuntersuchung vom Büro Schlothauer & Wauer GmbH vom 29.03.2021

	Wörthstraße: Gesamtbreite des Straßenraums ca. 5,00m, im Gegensatz zur Grabenstraße jedoch kein Seitenraum für Fußgänger vorhanden. **Erschließung des Gebiets sollte daher vorrangig über die Grabenstraße erfolgen.**
Schalltechnische Bewertung[71]	Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten, so dass entsprechende **Schallschutzmaßnahmen erforderlich** werden.
Ver-/Entsorgung[72]	Schmutzwasser: Es bietet sich für das Schmutzwasser aus dem Baugebiet ein Anschluss an die MW-Kanäle der verschiedenen Erschließungsstraßen an, speziell an die Kanäle in der Grabenstr. Und der "Alte Besigheimer Straße". Regenwasser: Die getrennte Ableitung der inneren und äußeren Regenwasserableitung kann hangabwärts zu dem in unmittelbarer Nähe vorbeifließenden Neckar geführt werden. Die Ableitung ist so zu gestalten, dass die Ableitung auch für das Regenwasser von den oberhalb gelegenen Baugebieten mitgenutzt werden kann.
Artenschutz[73]	Die Gehölze besitzen Habitatstrukturen (Baumhöhlen, etc.) und bieten damit höhlenbrütenden wie auch freibrütenden Vogelarten Lebensraum. Das Gebiet weist eine große Habitateignung für Reptilien auf.
Landwirtschaft	Die Flächen werden überwiegend als Rebland genutzt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit mittel bewertet. Die Böden liegen in der Vorrangflur I und sind damit überwiegend landbauwürdige Flächen. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Aus fachlicher Sicht bei Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar. Es bestehen Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes und den hochwertigen Trockenmauerbiotopen.
Sonstiges	Bau- und Kunstdeckmal „Weinberg“: **Nach Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart betrifft die Überplanung des Kulturdenkmals durch das neue Wohngebiet lediglich 1-3 Parzellen am Rande des Kulturdenkmals, womit dessen Denkmaleigenschaft im Ganzen nicht in Frage gestellt wird.** Die Entwicklung von Bauland trägt an dieser Stelle zur Abrundung des Ortsrandes bei.

[71] Ergebnis übernommen aus der schalltechnischen Einschätzung zu den geplanten Flächen vom Büro Kurz und Fischer GmbH vom 28.08.2020
[72] Untersuchung durchgeführt durch das Büro KMB.
[73] Ergebnis übernommen aus der Habitatpotenzialanalyse vom Büro Planbar Güthler GmbH vom 30.11.2020.

Backnanger Weg	
Gebietsausweisung	gemischte Baufläche + Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 0,8 ha + 5,5 ha
Lage	am südlichsten Ortsrand
Topographie	flach nach Norden abfallend
Nutzung	Streuobstwiesen + Ackerflächen
angrenzende Nutzungen	Wohnnutzung (im Norden und Westen) gewerbliche Nutzung (im Norden) Streuobstwiesen (im Osten und Westen) Ackerflächen (im Süden und Osten)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



Schutzgebiete	keine
Regionalplan-inhalte	teilwiese innerhalb des regionalen Grünzuges (VRG): **Nach dem Verband Region Stuttgart ist mit der Planung der regionale Grünzug in diesem Bereich ausgeformt.**
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft, teilweise Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Verkehrs-anbindung[74]	Niedere Klinge: Zufahrtsstraße mit einer Breite von ca. 7,00m - für alle Begegnungsfälle ausreichend. Ruhender Verkehr am Fahrbahnrand unkritisch. **Erschließung über Niedere Klinge gut realisierbar.**
Schalltechnische Bewertung[75]	Nur im Süden sind geringe Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten, hier sind **passive Maßnahmen zu prüfen**. Es kann zu gewissen Einschränkungen der Betriebstätigkeit im Gewerbegebiet kommen. Derzeit befinden sich am südlichen Rand des Gewerbes vor allem Stellplätze, so dass derzeit keine Einschränkungen zu erwarten sind. Möglichen künftigen Einschränkungen können durch eine entsprechende Grundrissgestaltung innerhalb des Mischgebietes entgegengewirkt werden.
Ver-/Entsorgung[76]	Das Gebiet ist etwa zur Hälfte im AKP berücksichtigt. Schmutzwasser: Anschluss für Schmutzwasser topographisch und hydraulisch möglich an den bestehenden MW- Kanal DN 400 mm in der "Niedere Klinge" bei Schacht 497 (AKP 2011) bzw. Schacht 30313 (AKP 1997) Regenwasser: Getrennte RW-Ableitung für ca. 2/3 der Gesamtfläche topographisch möglich und wirtschaftlich realisierbar, wenn die RW-Ableitung gleichzeitig für die RW-Entwässerung des Baugebietes "Alter Berg" mit genutzt wird mit einer daran anschließenden gemeinsamen Einleitung in den Neckar.
Artenschutz[77]	Die Gehölze verfügen über eine Habitateignung für freibrütende Vogelarten. Gehölze mit Habitatstrukturen (Baumhöhlen, etc.) sind vorhanden, somit Habitatpotenzial für höhlenbrütende Vögel und baumbewohnende Fledermäuse. Die ackerbaulich genutzten Flächen sind für bodenbrütende Vogelarten wie die Feldlerche geeignet. Die Streuobstwiese bietet Habitatpotenzial für Reptilien.
Landwirtschaft	Die Flächen werden hauptsächlich als Streuobstwiese genutzt im Süden grenzt eine große Grünfläche und im Anschluss eine Ackerfläche an. Die Ackerflächen werden von zwei Landwirten bewirtschafte. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit mittel bis sehr hoch bewertet. Die Böden liegen in der Vorrangflur I und sind damit überwiegend landbauwürdige Flächen. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Aus fachlicher Sicht bei Minimierungsmaßnahmen bedenklich hinsichtlich des Artenschutzes, dem Streuobstausgleichs und dem Verlust an hochwertigen Böden.
Sonstiges	Berührt teilweise den Bereich des eingetragenen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Jungneolithische Siedlung“.

[74] Ergebnis übernommen aus der Verkehrsuntersuchung vom Büro Schlothauer & Wauer GmbH vom 29.03.2021

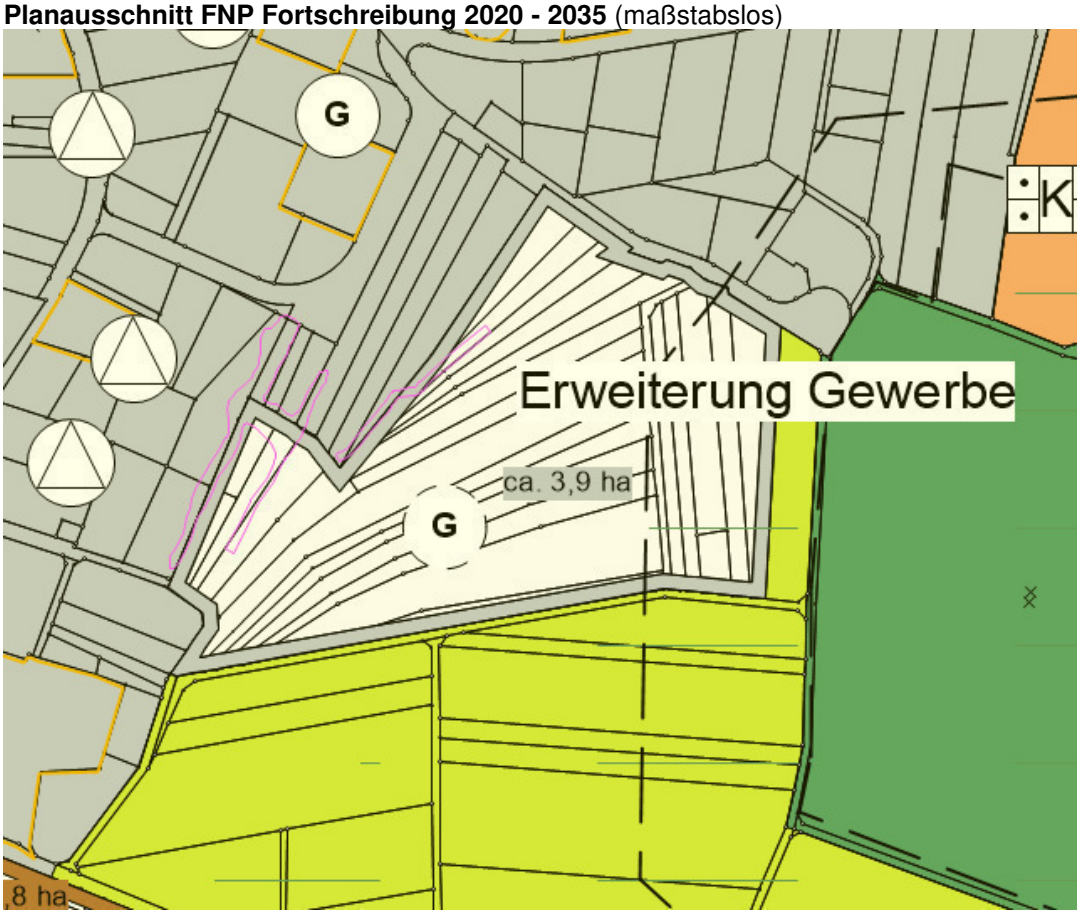
[75] Ergebnis übernommen aus der schalltechnischen Einschätzung zu den geplanten Flächen vom Büro Kurz und Fischer GmbH vom 28.08.2020

[76] Untersuchung durchgeführt durch das Büro KMB.

[77] Ergebnis übernommen aus der Habitatpotenzialanalyse vom Büro Planbar Güthler GmbH vom 30.11.2020.

Erweiterung Gewerbe	
Gebietsausweisung	gewerbliche Baufläche
Flächengröße	ca. 3,9 ha
Lage	südlich der bestehenden Gewerbeflächen am südöstlichen Ortsrand
Topographie	nach Norden abfallend
Nutzung	Streuobstwiesen
angrenzende Nutzungen	Gewerbliche Nutzung (im Norden und Westen) Streuobstwiesen (im Osten) Ackerflächen (im Süden)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



Schutzgebiete	kleinteilig geschütztes Biotop (Feldhecke)
Regionalplan-inhalte	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) Eine geringe Fläche am südöstlichen Rand befindet sich innerhalb des regionalen Grünzuges (VRG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrs-anbindung[78]	Niedere Klinge: Zufahrtsstraße mit einer Breite von ca. 7,00m - für alle Begegnungsfälle ausreichend. Parken am Fahrbahnrand unkritisch. **Erschließung über Niedere Klinge gut realisierbar.** Zachersweg: Zufahrtsstraße mit einer Breite von ca. 6,00m (Begegnung LKW/LKW gewährleistet). Ruhender Verkehr am Fahrbahnrand unkritisch. **Erschließung über Zachersweg gut realisierbar.** Leichselhart: Zufahrtsstraße mit einer Breite von ca. 7,00m (für alle Begegnungsfälle geeignet). **Erschließung über Leichselhart gut realisierbar.**
Schalltechnische Bewertung[79]	Allein das geplante Wohngebiet „Backnanger Weg“ könnte die künftigen gewerblichen Betriebe in ihrer Betriebstätigkeit einschränken. Ansonsten ist von **keiner Konfliktsituation** auszugehen.
Ver-/Entsorgung[80]	Schmutzwasser: Anschluss Schmutzwasser an vorhandenen MW-Kanal DN 250 im „Hardtweg“ und Kanal DN 400 im "Leichselhart" hydraulisch möglich, da der berücksichtigte Zufluss von dem berücksichtigten Baugebietsrand den Schmutzwasserabfluss übertrifft und der Zufluss von dem daran anschließenden Außengebiet bei der Erschließung des Baugebiets verringert wird. Regenwasser: Getrennte RW-Ableitung für beinahe das gesamte Gebiet aufgrund der Topographie wirtschaftlich ausführbar. Die Wirtschaftlichkeit wird verbessert, wenn die RW-Ableitung gleichzeitig für die RW-Entwässerung der weiter unterhalb im Neckartal gelegenen Baugebiete "Backnanger Weg" sowie "Alter Berg" mit genutzt wird mit einer anschließenden gemeinsamen Einleitung in den Neckar.
Artenschutz[81]	Strukturen mit Potenzial für nischen- und gebäudebrütende Vogelarten sowie gebäudebewohnende Fledermäuse sind vorhanden. Die Gehölze verfügen über eine Habitateignung für freibrütende Vogelarten. Gehölze mit Habitatstrukturen (Baumhöhlen, etc.) sind vorhanden, somit Habitatpotenzial für höhlenbrütende Vögel und baumbewohnende Fledermäuse. Die Streuobstfläche stellt einen potenziellen Reptilienlebensraum dar.
Landwirtschaft	Die Flächen werden hauptsächlich als Streuobstwiese mit dazwischenliegenden Wiesenflächen genutzt. Teilflächen im Süden und Osten werden ackerbaulich von zwei Landwirten genutzt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit mittel bis sehr hoch bewertet. Die Böden liegen in der Vorrangflur I und sind damit überwiegend landbauwürdige Flächen. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Aus fachlicher Sicht bei Minimierungsmaßnahmen bedenklich hinsichtlich des Artenschutzes und des Streuobstausgleichs, dem Verlust an hochwertigen Böden sowie dem Verlust von klimatisch relevanten Bereichen.
Sonstiges	Berührt im Osten den Bereich des eingetragenen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Villa rustica Bonholz“.

[78] Ergebnis übernommen aus der Verkehrsuntersuchung vom Büro Schlothauer & Wauer GmbH vom 29.03.2021

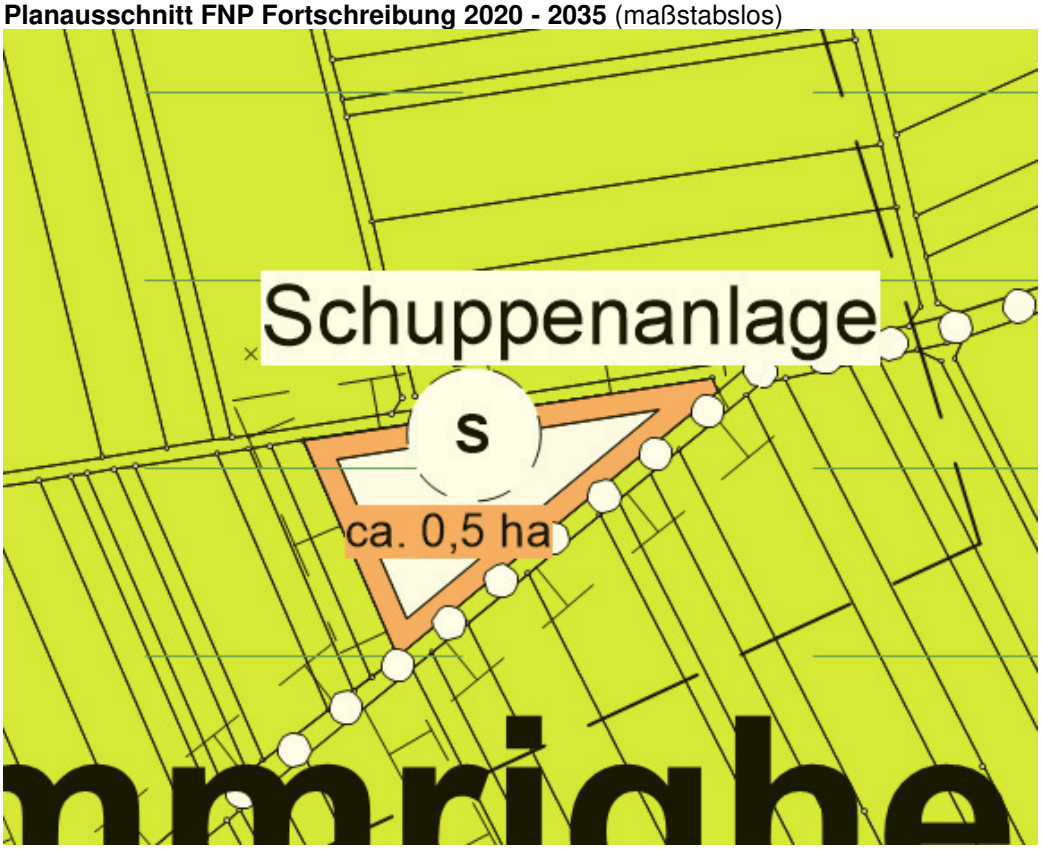
[79] Ergebnis übernommen aus der schalltechnischen Einschätzung zu den geplanten Flächen vom Büro Kurz und Fischer GmbH vom 28.08.2020

[80] Untersuchung durchgeführt durch das Büro KMB.

[81] Ergebnis übernommen aus der Habitatpotenzialanalyse vom Büro Planbar Güthler GmbH vom 30.11.2020.

Schuppenanlage	
Gebietsausweisung	Sonderbaufläche
Flächengröße	ca. 0,5 ha
Lage	auf der landwirtschaftlichen Fläche nördlich der Forststraße, auf Höhe des Gewerbegebietes
Topographie	relativ ebene Fläche
Nutzung	Kleingartenanlage
angrenzende Nutzungen	Landwirtschaftliche Flächen

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



Schutzgebiete	keine
Regionalplan-inhalte	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) Gebiet für die Landwirtschaft (VBG) Gebiet für Landschaftsentwicklung (VBG) Regionaler Grünzug (VRG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrs-anbindung	*Aufgrund der bereits parallel stattfindenden Bebauungsplanaufstellung wird im Rahmen der FNP Fortschreibung auf eine tiefergehende Untersuchung verzichtet. Es wird auf das parallel stattfindende Bebauungsplanverfahren verwiesen.*
Schalltechnische Bewertung	
Ver-/Entsorgung	
Artenschutz	
Landwirtschaft	
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	
Sonstiges	Liegt vollumfänglich im Bereich der archäologischen Verdachtsfläche „Vorgeschichtliche Siedlung“. Der Bebauungsplan „Schuppenanlage am Liebensteiner Weg“ befindet sich bereits in der Aufstellung. Im Rahmen des Verfahrens konnte mit dem Regierungspräsidium Stuttgart sowie dem Verband Region Stuttgart bereits abgestimmt werden, dass trotz. der Lage im regionalen Grünzug kein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist (für weitere Informationen wird auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen).

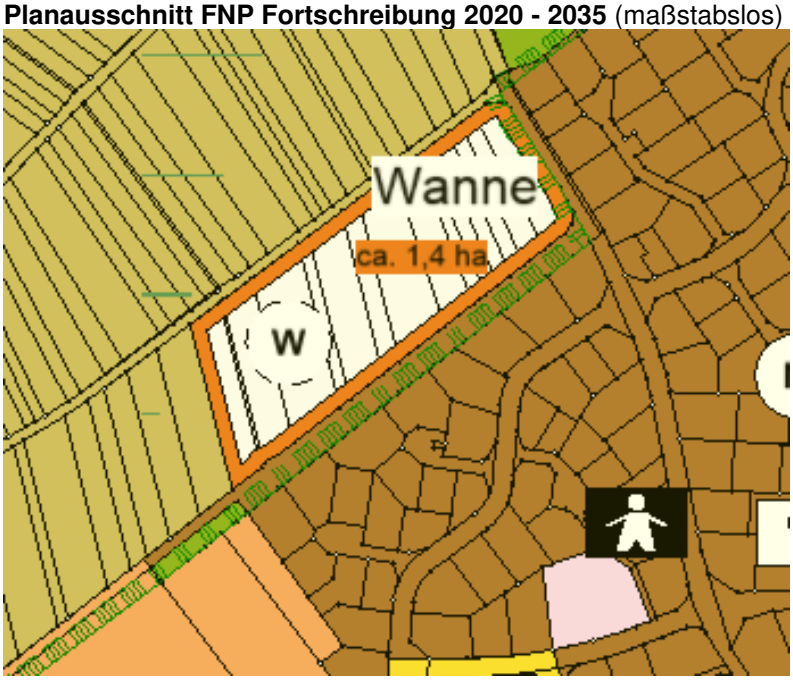
8.4 Bauflächenausweisung in Hessigheim

Übersicht der geplanten Flächenausweisungen

Gebiet	Flächengröße
Wohnbaufläche	
Wanne	1,4 ha
bei der Kontingentierung zu berücksichtigende Gesamtfläche	**1,4 ha**
Gemeinbedarfsfläche	
Feuerwehr + Bauhof	0,2 ha
Schulerweiterung	0,6 ha
Gesamt	**0,6 ha**
Sonderbaufläche	
Wohnmobilunterstellplätze + Photovoltaik	0,9 ha
Gesamt	**0,9 ha**

Wanne	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 1,4 ha
Lage	nordwestlicher Ortsrand, in den Weinbergen
Topographie	nahezu eben
Nutzung	Weinberge
angrenzende Nutzungen	Weinbauflächen (im Norden und Westen) Wohnnutzung (im Osten und Süden)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



Schutzgebiete	liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet
Regionalplan-inhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für Weinbau

Verkehrs-anbindung[82]	Zufahrt ins Gebiet erfolgt über Tempo 30 Zone Gemmrigheimer Straße: Fahrbahn mit einer Breite von ca. 6,50m bzw. bei Einbauten zur Verkehrsberuhigung ca. 5,30m. Außerhalb der Einbauten selbst für Begegnungsfälle LKW-LKW ausreichend. Am Felsengarten: Fahrbahn mit einer Breite von ca. 6,50m bzw. bei Einbauten zur Verkehrsberuhigung ca. 5,30m. Außerhalb der Einbauten selbst für Begegnungsfälle LKW-LKW ausreichend. **Erschließung über beide Zufahrtsstraßen gut realisierbar.**
Schalltechnische	Die Verkehrslärmeinwirkungen sind eher als gering einzuschätzen.

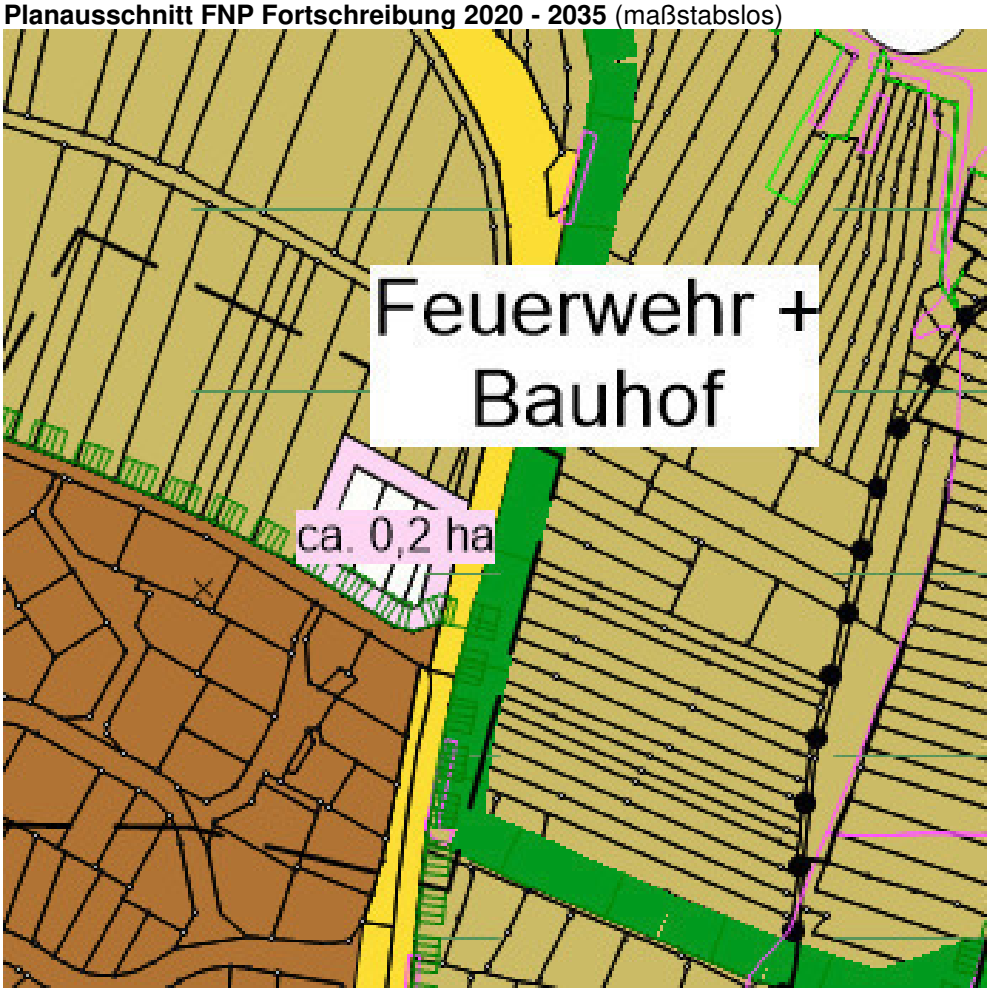
[82] Ergebnis übernommen aus der Verkehrsuntersuchung vom Büro Schlothauer & Wauer GmbH vom 26.02.2021

Bewertung[83]	Das bestehende Sondergebiet wird bereits durch die bestehende Wohnbebauung eingeschränkt. Aufgrund der strengeren Anforderungen für ein Wohngebiet im Vergleich zu einem Mischgebiet sind Überschreitungen durch die Betriebstätigkeit der Kellerei nicht auszuschließen. Dem kann ggf. durch eine entsprechende Grundrissorientierung der neuen Wohngebäude entgegengewirkt werden.
Ver-/Entsorgung[84]	Regenwasser: Ableitung über neue Kanalisation und Mulden in den bestehenden Graben Richtung Westen in den Neckar. Schmutzwasser: Variante 1: Ableitung über neue Kanalisation zum Pumpwerk Felsengartenkellerei. Variante 2: Ableitung über neue Kanalisation in bestehende Mischwasserkanalisation in den Kerner Weg/Am Felsengarten. Bemerkung: Es ist zu prüfen ob eine Ableitung des Regenwassers in den Neckar gedrosselt erfolgen kann und eine Rückhaltung notwendig ist oder eine Versickerung möglich ist. Bei Variante 1 ist die Auslegung des Pumpwerks zu überprüfen. Bei Variante 2 ist der Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation nur über Privatgrund möglich.
Artenschutz[85]	Der Weinberg weist ein Habitatpotenzial für Reptilien auf.
Landwirtschaft	Die Flächen werden als Rebland genutzt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit mittel bis hoch bewertet. Die Böden liegen in der Vorrangflur I und sind damit überwiegend landbauwürdige Flächen. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Aus fachlicher Sicht bei Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar. Bedenken bestehen hinsichtlich des Artenschutzes.
Sonstiges	

[83] Ergebnis übernommen aus der schalltechnischen Einschätzung zu den geplanten Flächen vom Büro Kurz und Fischer GmbH vom 28.08.2020
[84] Untersuchung durchgeführt durch die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH.
[85] Ergebnis übernommen aus der Habitatpotenzialanalyse vom Büro Planbar Güthler GmbH vom 30.11.2020.

Feuerwehr + Bauhof	
Gebietsausweisung	Fläche für Gemeinbedarf
Flächengröße	ca. 0,2 ha
Lage	am nördlichen Ortsrand
Topographie	nach Südwesten abfallend
Nutzung	Weinberge
angrenzende Nutzungen	Weinbauflächen (im Norden, Westen und Süden) Wohnnutzung (im Süden)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



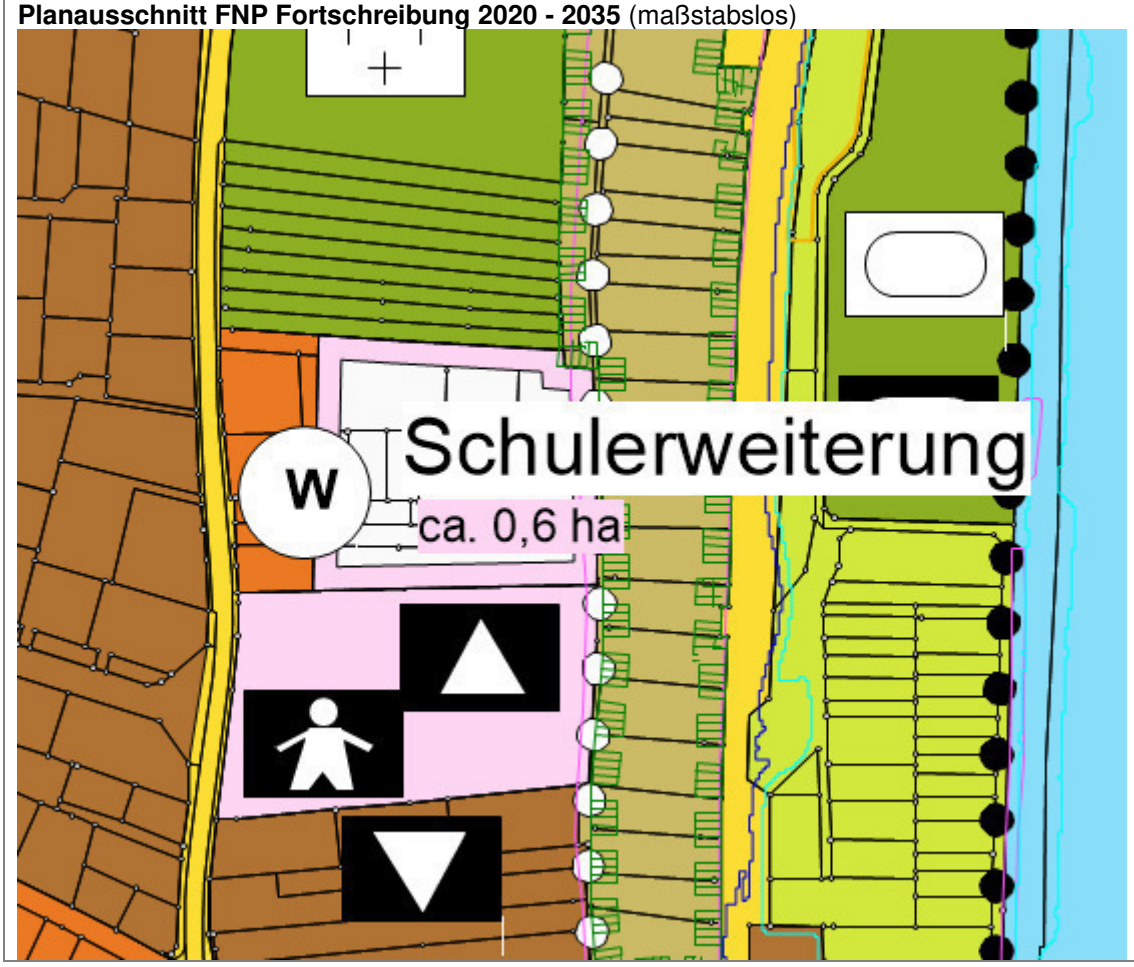
Schutzgebiete	liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet
Regionalplan-inhalte	liegt vollständig innerhalb des regionalen Grünzuges (VRG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für Weinbau

Verkehrs-anbindung[86]	**Verkehrliche Erschließung gut realisierbar**, da nur geringes zusätzliche Verkehrsaufkommen zu erwarten ist und eine direkte Anbindung an die Ottmarsheimer Straße möglich ist.
Schalltechnische Bewertung[87]	Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung im Mischgebiet kann es insbesondere im Nachtzeitraum zu Konflikten kommen. Um diesen zu begegnen, ist eine Ausrichtung der lärmrelevanten Vorgänge der Betriebe in Richtung Norden erforderlich, so dass die Freiflächen mit lärmintensiven Vorgängen des Bauhofs sowie die Übungsfläche der Feuerwehr durch die eigenen Gebäude abgeschirmt werden können.
Ver-/Entsorgung[88]	<u>Regenwasser:</u> Ableitung über neue Kanalisation und Mulden über die Steillagen in den Neckar. <u>Schmutzwasser:</u> Ableitung über neue Kanalisation in bestehende Mischwasserkanalisation in der Ottmarsheimer Straße oder Schlehenweg.
Artenschutz[89]	Weinberg weist ein Habitatpotenzial für Reptilien auf.
Landwirtschaft	Die Flächen werden als Rebland genutzt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit hoch bewertet. Die Böden liegen in der Vorrangflur I und sind damit überwiegend landbauwürdige Flächen. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Aus fachlicher Sicht bei Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar. Bedenken bestehen hinsichtlich des Artenschutzes.
Sonstiges	Liegt vollumfänglich im Bereich des eingetragenen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Vorgeschichtliche Siedlung Siedlung“.

[86] Ergebnis übernommen aus der Verkehrsuntersuchung vom Büro Schlothauer & Wauer GmbH vom 26.02.2021
[87] Ergebnis übernommen aus der schalltechnischen Einschätzung zu den geplanten Flächen vom Büro Kurz und Fischer GmbH vom 28.08.2020
[88] Untersuchung durchgeführt durch die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH.
[89] Ergebnis übernommen aus der Habitatpotenzialanalyse vom Büro Planbar Güthler GmbH vom 30.11.2020.

Schulerweiterung	
Gebietsausweisung	Fläche für Gemeinbedarf
Flächengröße	ca. 0,6 ha
Lage	nördlich der Felsengartenschule
Topographie	nach Süden abfallend
Nutzung	Weinberge
angrenzende Nutzungen	Friedhof (im Norden) Weinbauflächen (im Osten) Schule (im Süden) Wohnnutzung (im Westen)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



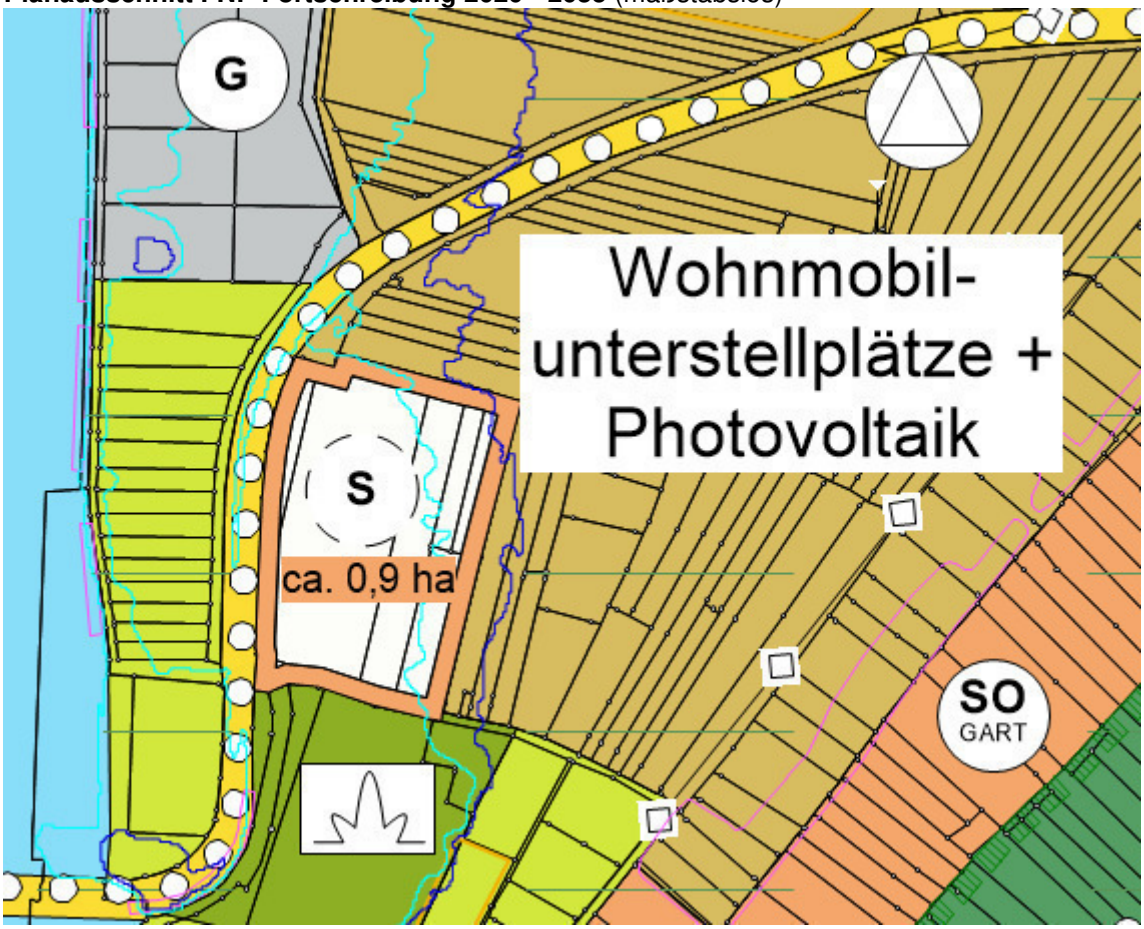
Schutzgebiete	sehr geringe Fläche geschütztes Biotop (Trockenmauern)
Regionalplan-inhalte	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet
FNP 2005 - 2020	Wohnbaufläche

Verkehrs-anbindung[90]	**Verkehrliche Erschließung gut realisierbar**, da nur geringes zusätzliche Verkehrsaufkommen zu erwarten ist und eine direkte Anbindung an die Ottmarsheimer Straße möglich ist.
Schalltechnische Bewertung[91]	**Es ist von einer Verträglichkeit der Planung mit den vorhandenen Nutzungen auszugehen.**
Ver-/Entsorgung[92]	Regenwasser: Ableitung über neue Kanalisation und Mulden über die Steillagen in den Neckar. Schmutzwasser: Ableitung über neue Kanalisation in bestehende Mischwasserkanalisation in der Ottmarsheimer Straße. Bemerkung: Es ist zu prüfen ob eine Ableitung des Regenwasser in den Neckar gedrosselt erfolgen kann und eine Rückhaltung notwendig ist oder eine Versickerung möglich ist.
Artenschutz[93]	Die Gehölze verfügen über eine Habitateignung für freibrütende Vogelarten. Der Weinberg weist ein großes Habitatpotenzial für Reptilien auf.
Landwirtschaft	Die Flächen werden als Rebland genutzt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit mittel bis hoch bewertet. Die Böden liegen in der Vorrangflur I und sind damit überwiegend landbauwürdige Flächen. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Aus fachlicher Sicht bei o.g. Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar. Es bestehen Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes und dem Verlust der hochwertigen Trockenmauerbiotope.
Sonstiges	

[90] Ergebnis übernommen aus der Verkehrsuntersuchung vom Büro Schlothauer & Wauer GmbH vom 29.03.2021
[91] Ergebnis übernommen aus der schalltechnischen Einschätzung zu den geplanten Flächen vom Büro Kurz und Fischer GmbH vom 28.08.2020
[92] Untersuchung durchgeführt durch die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH.
[93] Ergebnis übernommen aus der ergänztem Steckbrief vom Büro Planbar Güthler GmbH.

Wohnmobilunterstellplätze + Photovoltaik	
Gebietsausweisung	Sonderbaufläche
Flächengröße	ca. 0,9 ha
Lage	östlich des Neckars, auf dem derzeitigen Gärtnereigelände
Topographie	eben
Nutzung	Gärtnereibetrieb
angrenzende Nutzungen	Weingut (im Norden) Weinbauflächen (im Norden und Osten) Gärtnereibetrieb (im Süden) Wiesenfläche mit dahinterliegendem Neckar (im Westen)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



Schutzgebiete	keine
Regionalplan-inhalte	liegt im Randbereich des regionalen Grünzugs (VRG)
FNP 2005 - 2020	Gärtnerei

Verkehrs-anbindung	*Aufgrund der angestrebten Nutzung und der hierdurch geringen Anforderungen bzw. Schutzbedürftigkeit hinsichtlich des Verkehrs, des Schalls und der Ver- und Entsorgung wird auf die ergänzende Einholung gutachterlicher Stellungnahmen verzichtet.*
Schalltechnische Bewertung	
Ver-/Entsorgung	
Artenschutz	An den Gebäuden sind Potentiale für gebäude-/ nischenbrütende Vogelarten sowie für gebäudebewohnende Fledermäuse vorhanden. Die Gehölze verfügen über eine Habitateignung für freibrütende Vogelarten.
Landwirtschaft	Die Flächen werden nicht landwirtschaftlich genutzt.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Aus fachlicher Sicht bei Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar.
Sonstiges	

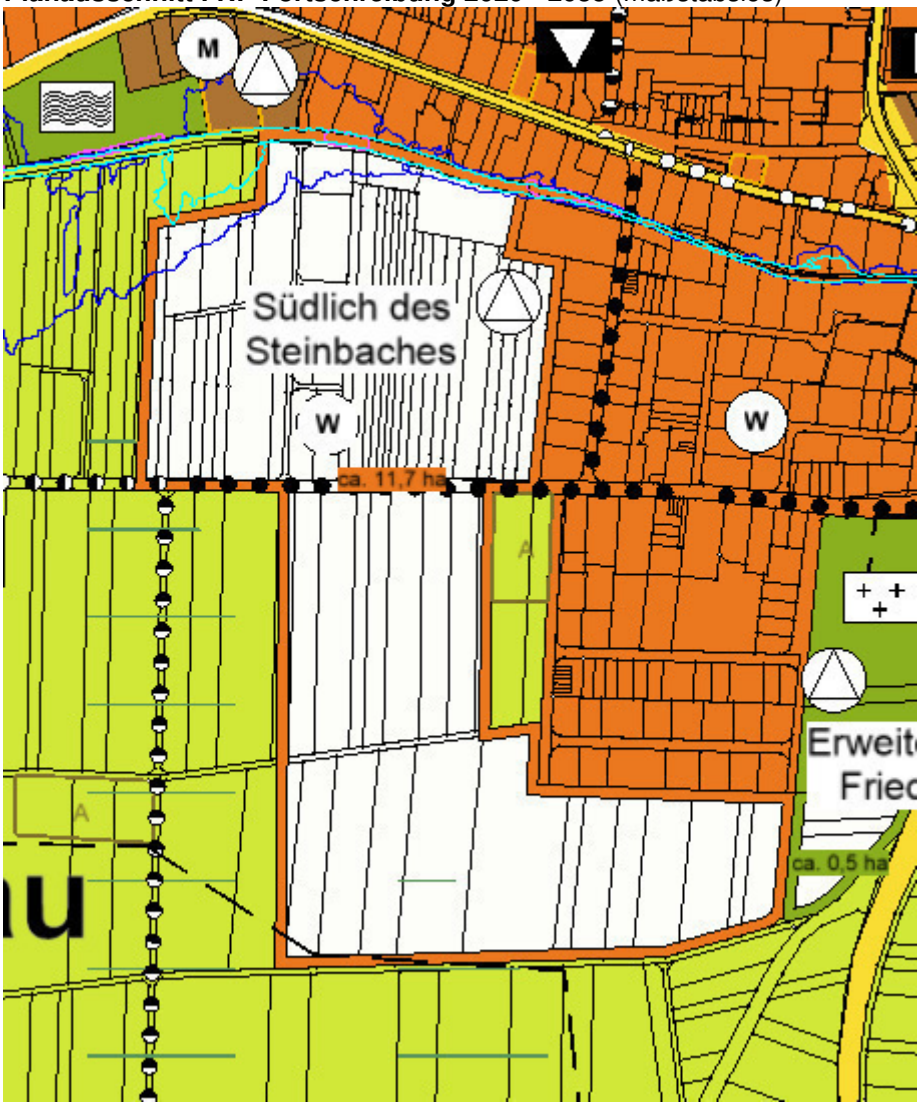
8.5 Bauflächenausweisung in Löchgau

Übersicht der geplanten Flächenausweisungen

Gebiet	Flächengröße
Wohnbaufläche	
Südlich des Steinbaches	11,7 ha
bei der Kontingentierung zu berücksichtigende Gesamtfläche	**11,7 ha**
Gewerbebaufläche	
Erweiterung Gewerbe	6,9 ha
bei der Kontingentierung zu berücksichtigende Gesamtfläche	**6,9 ha**
Grünfläche	
Grünfläche entlang Gewerbeerweiterung	0,7 ha
Erweiterung Friedhof	0,5 ha
Gesamt	**1,2 ha**

Südlich des Steinbaches	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca.11,7 ha
Lage	westlicher Ortsrand
Topographie	flach nach Norden abfallend
Nutzung	Ackerflächen
angrenzende Nutzungen	Wohnnutzung (im Norden und Osten) Freibad (im Norden) Ackerflächen (im Süden und Westen)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



Schutzgebiete	keine
Regionalplaninhalte	Gebiet für Landschaftsentwicklung, Gebiet für Landwirtschaft (VBG), Regionaler Grünzug (VRG): **Nach dem Verband Region Stuttgart ist mit der Planung der regionale**

	Grünzug in diesem Bereich ausgeformt.
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrliche Bewertung[94]	• Die geplanten Erschließungsknotenpunkte an der Freudentaler Straße und der L 1107 Bietigheimer Straße Süd können den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet mit mindestens ausreichender Verkehrsqualität bewältigen. • Das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Plangebiets kann für die angrenzenden Straßen als verkehrlich verträglich beurteilt werden. Die in den RASt 06 für den jeweiligen Straßentyp angegebenen Orientierungswerte der verträglichen Verkehrsbelastung werden nicht erreicht. Dennoch sollten bei (möglichen) Anbindungen an das östlich angrenzende bestehende Wohngebiet Friedhofstraße restriktive Maßnahmen (z. B. Fahrbahneinengungen, Einbahnstraße, Unechte Einbahnstraße) in Betracht gezogen werden, damit der Verkehr in diesem Wohngebiet nicht zu stark zunimmt. • Die Realisierung des Entwicklungskonzepts bei gleichzeitiger Funktion der Haupterschließungsstraße als innerörtliche Entlastungsstraße (Voraussetzung ist ein entsprechender Ausbaustandard der Straße) führt zu einer Entlastung des Straßenzuges L 1107 Wette – Bietigheimer Straße in der Ortsmitte von Löchgau. • Die Haupterschließungsstraße sollte zwischen der Freudentaler Straße im Norden und der L 1107 Bietigheimer Straße im Südosten so gestaltet werden, dass diese als Entlastungsstraße von den Verkehrsteilnehmern angenommen wird. Dazu sollte die zulässige Höchstgeschwindigkeit der Haupterschließungsstraße 50 km/h betragen und eine ausreichende Fahrbahnbreite (≥ 5,50 m) aufweisen. Grundstückszu- bzw. -ausfahrten sollten die Ausnahme sein.
Schalltechnische Bewertung[95]	Das Freibad grenzt bereits an bestehende Wohnbebauung an, so dass das neue Wohngebiet zu keinen weiteren Einschränkungen führen würde. Aufgrund der direkten Nähe zum Freibad ist jedoch nicht auszuschließen, dass es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den neuen Wohngebäuden durch die Nutzung des Freibades kommt. Mit einem größeren Abstand könnte der mögliche Konflikt entschärft werden. Andernfalls kann, sofern es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Plangebiet kommen sollte, auch mit Hilfe einer Grundrissorientierung bei den künftigen Wohngebäuden reagiert werden, dass an den nördlichen Fassaden keine schützenswerte Räume oder öffenbare Fenster von schützenswerten Räumen angeordnet werden. Infolge des geplanten Kindergartens ist von keinen zu hohen Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes auszugehen. **→ Es ist von einer Verträglichkeit des Vorhabens mit der umliegenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung auszugehen.** Im Nahbereich der Straße ist von einer Überschreitung der zulässigen Schwellenwerte auszugehen. **→ Hier werden aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Alternativ ist ein Abrücken der Wohnbebauung an der Straße denkbar.** <u>Fluglärmimmissionen</u> Der anzustrebende Richtwert für Wohnbebauung von $L_{eq,Tag}$ = 55 dB(A) wird durch die zu erwartenden Fluglärmimmissionen deutlich unterschritten.

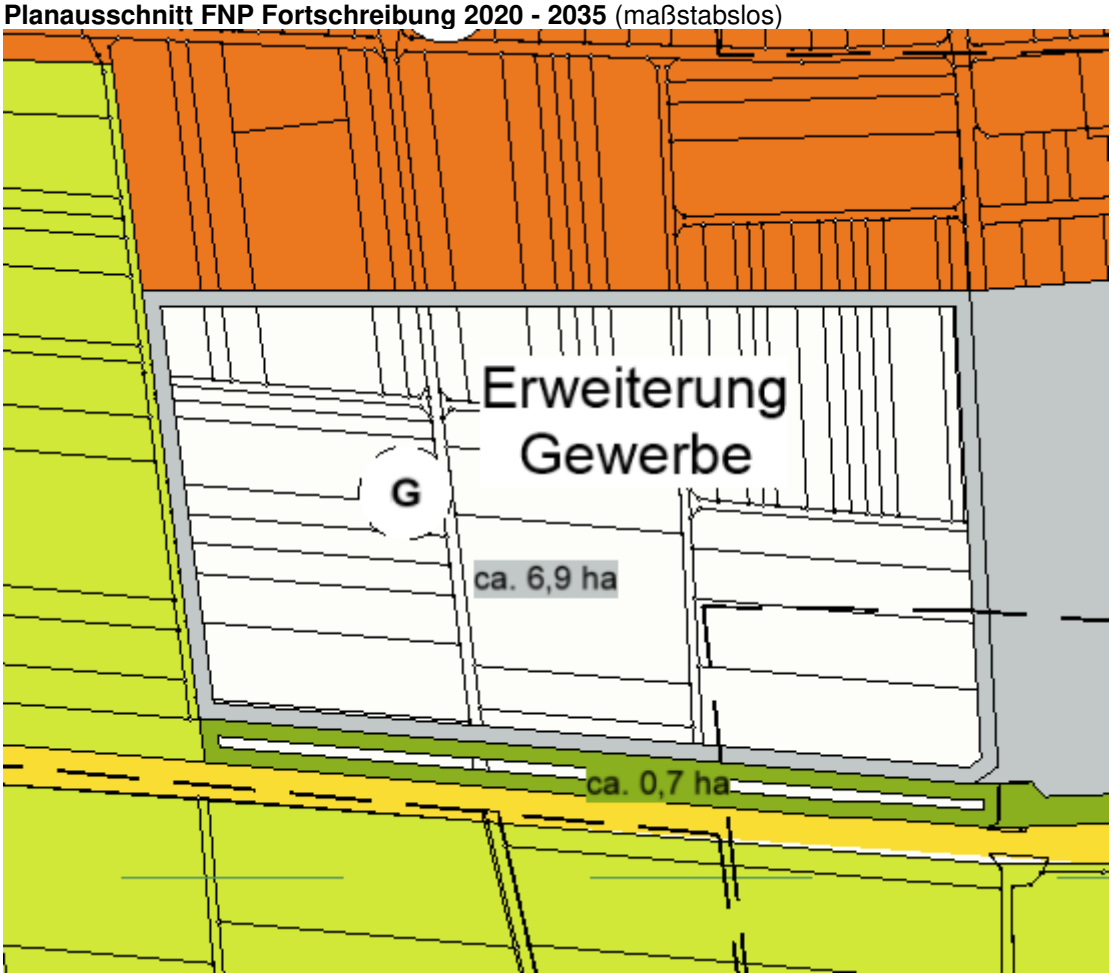
[94] Ergebnis übernommen aus Verkehrsuntersuchung von BS Ingenieure vom 18.09.2020
[95] Ergebnis übernommen aus der schalltechnischen Einschätzung zu den geplanten Flächen vom Büro Kurz und Fischer GmbH vom 28.08.2020 sowie aus dem Bericht zur Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Fluglärmimmissionen durch die Flugbewegungen an dem Segelfluggelände Löchgau für den Bereich der geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) in Löchgau vom Büro Kurz und Fischer GmbH vom 23.01.2020.

Ver-/Entsorgung[96]	Ein großer Teil ist bereits im allgemeinen Kanalplan der Gemeinde enthalten. Schmutzwasser: Anschlussmöglichkeit für Schmutzwasser entspr. AKP an den MW-Kanal DN 500 mm in der Schubertstraße und MW -Kanal DN 400 in der Friedhofstraße. Regenwasser: Getrennte RW -Ableitung im Baugebiet bis zu geplanten Rückhaltebecken und Einleitung in Steinbach, ähnlich wie in AKP dargestellt.
Artenschutz[97]	Strukturen mit Potenzial für gebäude-/ nischenbrütende Vogelarten sowie für gebäudebewohnende Fledermäuse vorhanden. Die Gehölze verfügen über eine Habitateignung für freibrütende Vogelarten. Gehölze mit Habitatstrukturen (Baumhöhlen, etc.) sind zahlreich vorhanden, somit besteht Habitatpotenzial für höhlenbrütende Vögel und baumbewohnende Fledermäuse. Die ackerbaulich genutzten Flächen sind für bodenbrütende Vogelarten wie die Feldlerche geeignet. Die im Süden des Untersuchungsgebiets befindlichen Kleingärten bieten Habitatpotenzial für Reptilien.
Landwirtschaft	Die Flächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Sie werden von vier Landwirten bewirtschaftet. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit mittel bis hoch bewertet. Die Böden liegen in der Vorrangflur I und sind damit überwiegend landbauwürdige Flächen. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Aus fachlicher Sicht bei Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar. Es bestehen Bedenken hinsichtlich hinsichtlich der Versiegelung von hochwertigen Böden und des Artenschutzes.
Sonstige	Aufgrund der Lage innerhalb der An- und Abflugfläche des Segelfluggeländes Löchgau wird auf die Landeplatz-Fluglärmleitlinie hingewiesen. Die ausgewiesene Wohnbaufläche berührt im Süden die archäologische Verdachtsfläche „Vorgeschichtliche Siedlung? Grabenanlage?“

[96] Untersuchung durchgeführt durch das Büro KMB.
[97] Ergebnis übernommen aus der Habitatpotenzialanalyse vom Büro Planbar Güthler GmbH vom 30.11.2020.

Erweiterung Gewerbe	
Gebietsausweisung	gewerbliche Baufläche + öffentliche Grünfläche
Flächengröße	ca. 6,9 ha + 0,7 ha
Lage	am südlichen Ortsrand
Topographie	flach nach Norden abfallend
Nutzung	Ackerflächen + Streuobstwiesen
angrenzende Nutzungen	Wohnnutzung (im Norden) Gewerbeflächen (im Osten) Ackerflächen (im Süden und Westen)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



Schutzgebiete	Keine
Regionalplaninhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrsanbindung	Über die Suhstraße möglich.

Schalltechnische Bewertung[98]	Aufgrund der direkt angrenzenden Wohnbebauung kommt es im Norden zu Einschränkungen der Betriebstätigkeit. **→ Es wird empfohlen, im nördlichen Bereich des geplanten Gebietes ausschließlich Betriebe zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.**
Ver-/Entsorgung[99]	Ist bereits im allgemeinen Kanalplan der Gemeinde enthalten. Schmutzwasser Zum Großteil Anschluss SW zusammen mit Straßen- und Hofentwässerung (modifiziertes Mischsystem) an MW-Kanal DN 700 in Bietigheimer Straße. Regenwasser Ableitung Dachentwässerung separat über geplantes Rückhaltebecken und Wassergraben bis Einleitung in Steinbach.
Artenschutz[100]	Die Gehölze verfügen über eine Habitateignung für freibrütende Vogelarten. Gehölze mit Habitatstrukturen (Baumhöhlen, etc.) sind zahlreich vorhanden, somit besteht Habitatpotenzial für höhlenbrütende Vögel und baumbewohnende Fledermäuse.
Landwirtschaft	Die Flächen werden ackerbaulich genutzt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit mittel bis sehr hoch bewertet. Die Böden liegen in der Vorrangflur I und sind damit überwiegend landbauwürdige Flächen. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Aus fachlicher Sicht bei Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar. Es bestehen Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes, dem Verlust an hochwertigen Böden sowie dem Verlust von klimatisch relevanten Bereichen.
Sonstiges	Die ausgewiesene gewerbliche Baufläche berührt im Südosten den Bereich des eingetragenen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Vorgeschichtliche / urnenfelderzeitliche Siedlungsreste“. Die Flächen liegen in einem prognostizierten Ziegeleirohstoffvorkommen [Vorkommens-Nr. L-7120-3, Bearbeitungsstand: Januar 2008]. Die öffentliche Grünfläche soll in Form eines Grünzuges das Gewerbegebiet eingrünen und den angrenzenden Grünzug fortsetzen. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sind negative Auswirkungen auf die schützenswerte Wohnbebauung auszuschließen.

[98] Ergebnis übernommen aus der schalltechnischen Einschätzung zu den geplanten Flächen vom Büro Kurz und Fischer GmbH vom 28.08.2020.

[99] Untersuchung durchgeführt durch das Büro KMB.

[100] Ergebnis übernommen aus der Habitatpotenzialanalyse vom Büro Planbar Güthler GmbH vom 30.11.2020.

Erweiterung Friedhof	
Gebietsausweisung	Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Friedhof
Flächengröße	ca. 0,5 ha
Lage	südlich des bestehenden Friedhofes
Topographie	flach nach Norden abfallend
Nutzung	Ackerfläche
angrenzende Nutzungen	Friedhof + Ackerflächen

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)

Schutzgebiete	keine
Regionalplaninhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrsanbindung	Anbindung über bestehenden Friedhof und geplante angrenzende Wohnbebauung möglich.
Schalltechnische Bewertung[101]	Aufgrund der Lage entlang der Landesstraße kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Friedhöfe. → **Es werden aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.**
Artenschutz[102]	Strukturen mit Potenzial für gebäude-/ nischenbrütende Vogelarten sowie für gebäudebewohnende Fledermäuse vorhanden.

[101] Ergebnis übernommen aus der schalltechnischen Einschätzung zu den geplanten Flächen vom Büro Kurz und Fischer GmbH vom 28.08.2020.
[102] Ergebnis übernommen aus der Habitatpotenzialanalyse vom Büro Planbar Güthler GmbH vom 30.11.2020.

	Die Gehölze verfügen über eine Habitateignung für freibrütende Vogelarten. Gehölze mit Habitatstrukturen (Baumhöhlen, etc.) sind zahlreich vorhanden, somit besteht Habitatpotenzial für höhlenbrütende Vögel. Nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet bietet großes Habitatpotenzial für Reptilien.
Landwirtschaft	Die Flächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit mittel bis hoch bewertet. Die Böden liegen in der Vorrangflur I und sind damit überwiegend landbauwürdige Flächen. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Aus fachlicher Sicht bei Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar. Es bestehen Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes.

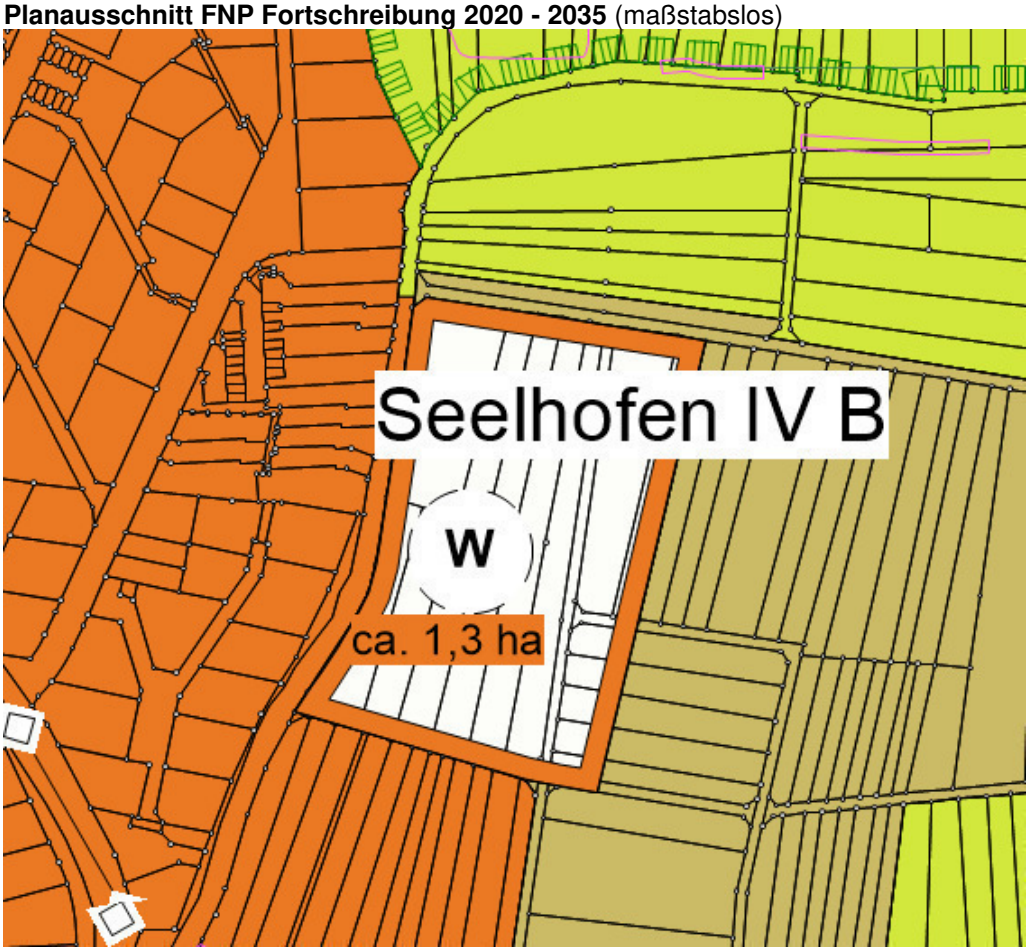
8.6 Bauflächenausweisung in Mundelsheim

Übersicht der geplanten Flächenausweisungen

Gebiet	Flächengröße
Wohnbaufläche	
Seelhofen IV B	1,3 ha
bei der Kontingentierung zu berücksichtigende Gesamtfläche	**1,3 ha**
Gewerbebaufläche	
Innere Au Erweiterung	3,0 ha
Benzäcker	20,1 ha
bei der Kontingentierung zu berücksichtigende Gesamtfläche	**23,1 ha**
Sonderbaufläche	
Schuppenanlage	**0,3 ha**
Gesamt	**0,3 ha**

Seelhofen IV B	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 1,3 ha
Lage	am südöstlichen Ortsrand
Topographie	leicht nach Westen abfallend
Nutzung	Weinberge
angrenzende Nutzungen	Wohnnutzung (im Süden und Westen), ansonsten Weinbauflächen

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



Schutzgebiete	keine
Regionalplan-inhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für Weinbau

Verkehrs-anbindung[103]	**Verkehrliche Erschließung gut realisierbar**, da nur geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten ist und die Erschließung über das bestehende Gebiet Seelhofen IV erfolgt.

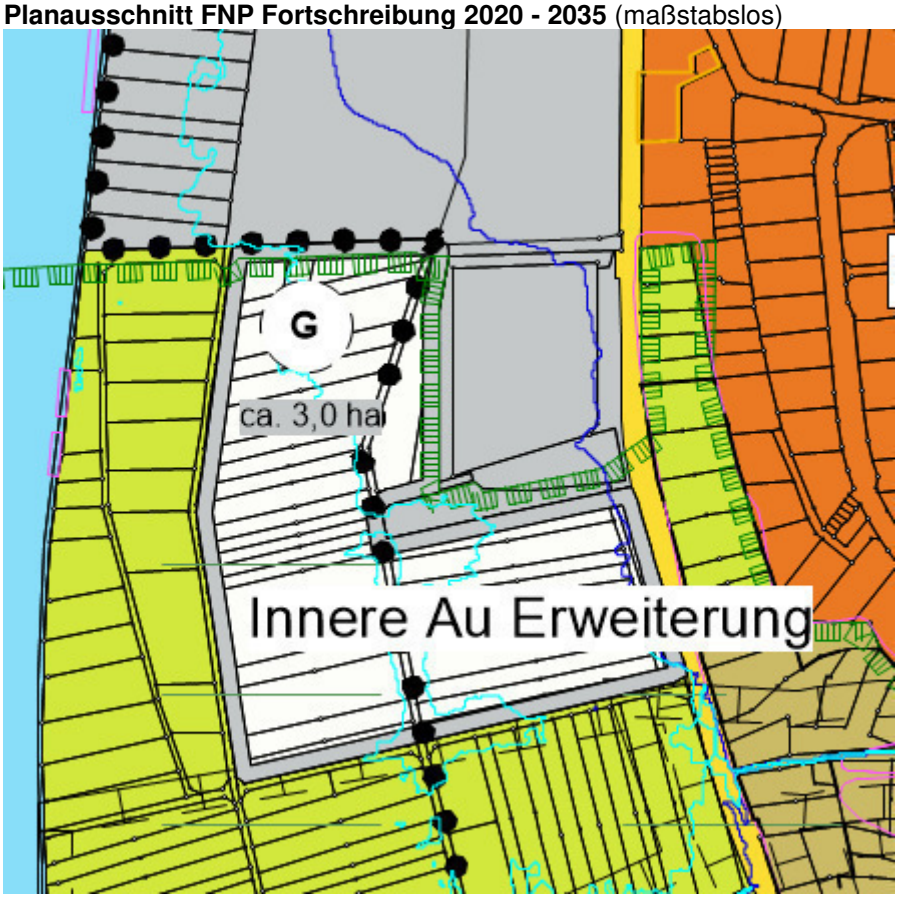
[103] Ergebnis übernommen aus der Verkehrsuntersuchung vom Büro Schlothauer & Wauer GmbH vom 25.02.2021

Schalltechnische Bewertung[104]	**Die Verkehrslärmeinwirkungen sind eher als gering einzuschätzen.**
Ver-/Entsorgung[105]	Schmutzwasser: Entwässerung im Trennsystem. Anschluss an die best. Schmutzwasserkanalisation im Baubegiet „Seelhofen IV“. Regenwasser: Regenwasserableitung in nördlicher Richtung über ein Wassergraben und Einleitung in den Seebach. Wasserversorgung: Versorgung über HB Rozenberg Mind. Ruhedruck: ca. 2,5 bar, Max. Ruhedruck: ca. 3,0 bar Druck ausreichend
Artenschutz[106]	Strukturen mit Potenzial für gebäude-/ nischenbrütende Vogelarten sind vorhanden. Die Gehölze verfügen über eine Habitateignung für freibrütende Vogelarten. Gehölze mit Habitatstrukturen (Baumhöhlen, etc.) sind vorhanden, somit Habitatpotenzial für höhlenbrütende Vögel. Das gesamte Untersuchungsgebiet bietet Habitatpotenzial für Reptilien.
Landwirtschaft	Die Flächen werden überwiegend als Rebland genutzt. Sie werden von 3 Landwirten bewirtschaftet. Zentral befinden sich zwei Grundstücke die als Streuobstwiese genutzt werden. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit mittel bis hoch bewertet. Die Böden liegen in der Vorrangflur I und sind damit überwiegend landbauwürdige Flächen. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Aus fachlicher Sicht bei Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar. Es bestehen Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes und Streuobstausgleich.
Sonstiges	

[104] Ergebnis übernommen aus der schalltechnischen Einschätzung zu den geplanten Flächen vom Büro Kurz und Fischer GmbH vom 28.08.2020
[105] Untersuchung durchgeführt durch das Büro Rauschmaier Ingenieure GmbH.
[106] Ergebnis übernommen aus der Habitatpotenzialanalyse vom Büro Planbar Güthler GmbH vom 30.11.2020.

Innere Au Erweiterung	
Gebietsausweisung	gewerbliche Baufläche
Flächengröße	ca.3,0 ha
Lage	am südlichen Ortsausgang, westlich und südlich des Netto-Marktes
Topographie	relativ eben
Nutzung	Ackerflächen
angrenzende Nutzungen	Gewerbeflächen (im Norden und Osten) Ackerflächen (im Süden und Westen)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



Schutzgebiete	liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet
Regionalplan-inhalte	nördlicher Bereiche: Gebiet für Landwirtschaft, sonstige Flächen südlicher Bereich: Gebiet für Landwirtschaft (VBG) Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG) innerhalb des regionalen Grünzuges (VRG): **Nach dem Verband Region Stuttgart ist mit der Planung der regionale Grünzug in diesem Bereich ausgeformt.**
FNP 2005 - 2020	nördlicher Bereiche: geplante gewerbliche Bauflächen, von Genehmigung ausgenommen südlicher Bereich: Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrs-anbindung[107]	**Verkehrliche Erschließung gut realisierbar**, da eine direkte Anbindung an die K1700/Pleidelsheimer Straße (übergeordnete Netz) erfolgt.
Schalltechnische Bewertung[108]	Durch die bereits bestehende Wohnbebauung kann es zu einer Einschränkung der zukünftig möglichen Betriebstätigkeiten der Betriebe insbesondere im Nachtzeitraum kommen. Daher würde sich eine Anordnung von lärmarmen betrieben im Südosten des Gebietes empfehlen.
Ver-/Entsorgung[109]	Schmutzwasser Entwässerung im Trennsystem. Anschluss an die best. Kanalisation im Innere Au im Schacht 3.98.1 über eine Abwasserhebeanlage. Gemäß AKP, hydr. Überlastungen in der Neckarstraße. Regenwasser: Regenwasserableitung über eine RW- Behandlungsanlage (z. B. Mulden-Rigolensysteme) und Einleitung über den best. Wassergraben in den Neckar Wasserversorgung: Versorgung über HB Kirchofgasse Ruhedruck: ca. 4,6 bar Druck ausreichend
Artenschutz[110]	Strukturen mit Potenzial für gebäude-/ nischenbrütende Vogelarten für gebäudebewohnende Fledermäuse) vorhanden. Die Gehölze verfügen über eine Habitateignung für freibrütende Vogelarten. Gehölze mit Habitatstrukturen (Baumhöhlen, etc.) sind nicht auszuschließen, somit Habitatpotenzial für höhlenbrütende Vögel und baumbewohnende Fledermäuse. Die Streuobstwiese im Nordosten des Untersuchungsgebiets sowie die kleinflächig strukturierten Flächen im Westen bieten Habitatpotenzial für Reptilien.
Landwirtschaft	Die Flächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Sie werden von fünf Landwirten bewirtschaftet. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit hoch bis sehr hoch bewertet. Die Böden liegen in der Vorrangflur I und sind damit überwiegend landbauwürdige Flächen. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Aus fachlicher Sicht bei Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar. Es bestehen Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes und des Verlusts an hochwertigen Böden.
Sonstiges	HQ Extrem Fläche und teilweiche HQ 100 Fläche: bzgl. einer möglichen Bebauung innerhalb der Überschwemmungsflächen haben bereits erste Abstimmungsgespräche mit dem Landratsamt Ludwigsburg stattgefunden.

[107] Ergebnis übernommen aus der Verkehrsuntersuchung vom Büro Schlothauer & Wauer GmbH vom 25.02.2021
[108] Ergebnis übernommen aus der schalltechnischen Einschätzung zu den geplanten Flächen vom Büro Kurz und Fischer GmbH vom 28.08.2020
[109] Untersuchung durchgeführt durch das Büro Rauschmaier Ingenieure GmbH.
[110] Ergebnis übernommen aus der Habitatpotenzialanalyse vom Büro Planbar Güthler GmbH vom 30.11.2020.

Benzäcker	
Gebietsausweisung	gewerbliche Baufläche
Flächengröße	ca.20,1 ha
Lage	Nach dem östlichen Ortsausgang, Richtung Autobahn
Topographie	nach Süden abfallend
Nutzung	Ackerflächen
angrenzende Nutzungen	Weinbauflächen (im Westen) Ackerflächen (im Norden, Osten und Süden)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)

Schutzgebiete	keine
Regionalplan-inhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG) Gebiet für Landschaftsentwicklung regionalen Grünzuges (VRG)

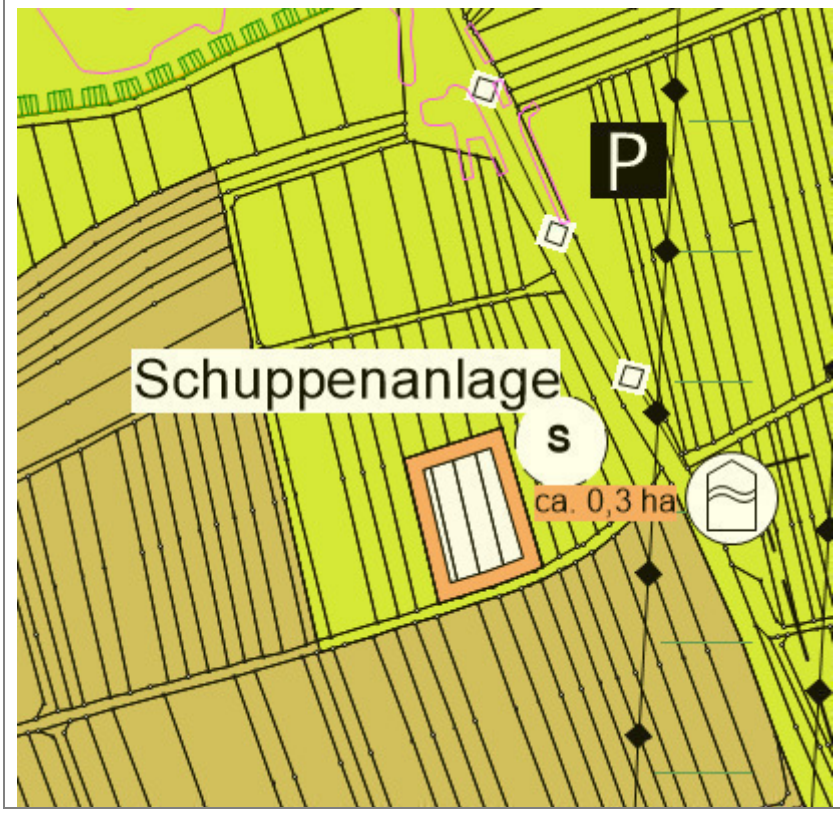
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrs-anbindung[111]	Sehr hohe zusätzliche Verkehrsmengen zu erwarten. Umfangreiche Verkehrsuntersuchung im Rahmen des weiteren Verfahren erforderlich, u.a. mit Leistungsfähigkeitsbetrachtungen zum Anschluss an die L1115 und AS BAB 81.
Schalltechnische Bewertung[112]	Die nächste Wohnbebauung befinden sich in gut 300-400 m Entfernung zum Plangebiet. Um dennoch eine mögliche Konfliktsituation mit zukünftigen Gewerbebetrieben und der bestehenden Wohnbebauung zu vermeiden, ist eine Ausrichtung lärmrelevanter Tätigkeiten in die abgewandte Richtung zur Wohnbebauung zu empfehlen sowie die Anordnung lärmarmer Betriebe im Westen. Die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm der einzelnen Betriebe an der schützenswerten Bebauung in der Umgebung hat im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu erfolgen.
Ver-/Entsorgung[113]	<u>Schmutzwasser:</u> Entwässerung im Trennsystem über die Großbottwarer Straße. Einleitung in die best. Kanalisation im Schacht 6.02.1 Gemäß AKP, Hydraulische Überlastungen in die Großbottwarer Straße und im Wertweg. Prüfung der hydraulischen Kapazität der Kläranlage erforderlich. Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung <u>Regenwasser:</u> Entwässerung über ein Retentionsfilterbecken (Regenwasserbehandlung) Einleitung in den best. Regenrückhaltebecken in die Großbottwarer Straße und über die bestehende Regenwasserkanalisation in den Neckar. <u>Wasserversorgung:</u> Versorgung über HB Ottmarsheimer Höhe vorh. V= 750 m³ Erweiterung des HB bzw. Neubau eines separaten HB erforderlich. Mind. Ruhedruck: ca. 4,0 bar, Max. Ruhedruck: ca. 6,0 bar (evtl. Druckminderer erforderlich in der Niederzone) Druck ausreichend
Artenschutz[114]	Gehölze verfügen über eine Habitateignung für freibrütende Vogelarten. Habitatpotenzial für höhlenbrütende Vögel nicht auszuschließen. Habitateignung für bodenbrütende Vogelarten wie die Feldlerche.
Landwirtschaft	Die Flächen werden ackerbaulich genutzt. Im südlichen Teil werden die Flächen mit Sonderkulturen bewirtschaftet. Sie werden überwiegen von einem Landwirt bewirtschaftet. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit mittel bis sehr hoch bewertet. Die Böden liegen in der Vorrangflur I und sind damit überwiegend landbauwürdige Flächen. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Aus fachlicher Sicht bei Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar. Es bestehen Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes und des Verlusts an hochwertigen Böden.
Sonstiges	Archäologische Verdachtsflächen „Vorgeschichtliche Siedlung“ Bzgl. der Lage im regionalen Grünzug haben bereits erste Vorabstimmungen mit dem Verband Region Stuttgart stattgefunden.

[111] Ergebnis übernommen aus der Verkehrsuntersuchung vom Büro Schlothauer & Wauer GmbH vom 25.02.2021
[112] Ergebnis übernommen aus der schalltechnischen Einschätzung zu den geplanten Flächen vom Büro Kurz und Fischer GmbH vom 14.09.2020
[113] Untersuchung durchgeführt durch das Büro Rauschmaier Ingenieure GmbH.
[114] Ergebnis übernommen aus der Habitatpotenzialanalyse vom Büro Planbar Güthler GmbH vom 30.11.2020.

Schuppenanlage	
Gebietsausweisung	Sonderbaufläche
Flächengröße	ca.0,3 ha
Lage	Östlich der Ortslage
Topographie	relativ eben
Nutzung	Intensiv-Obstwiese
angrenzende Nutzungen	Intensiv-Obstwiese (im Norden und Westen) Wiesenflächen (im Osten) Weinbauflächen (im Süden)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



Schutzgebiete	keine
Regionalplan-inhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG) Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrs-anbindung	*Aufgrund der angestrebten Nutzung und der hierdurch geringen Anforderungen bzw. Schutzbedürftigkeit hinsichtlich des Verkehrs, des Schalls und der Ver- und Entsorgung wird auf die ergänzende Einholung gutachterlicher Stellungnahmen verzichtet.*
Schalltechnische Bewertung	
Ver-/Entsorgung	

Artenschutz[115]	Die Gehölze verfügen über eine Habitateignung für freibrütende Vogelarten. Die Streuobstwiese bietet Habitatpotenzial für Reptilien.
Landwirtschaft	Die Flächen werden als Intensivobstwiese genutzt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit mittel bewertet. Die Böden liegen in der Vorrangflur I und sind damit überwiegend landbauwürdige Flächen. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Aus fachlicher Sicht bei Umsetzung von Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar.
Sonstiges	

[115] Ergebnis übernommen aus der Habitatpotenzialanalyse vom Büro Planbar Güthler GmbH vom 25.04.2022.

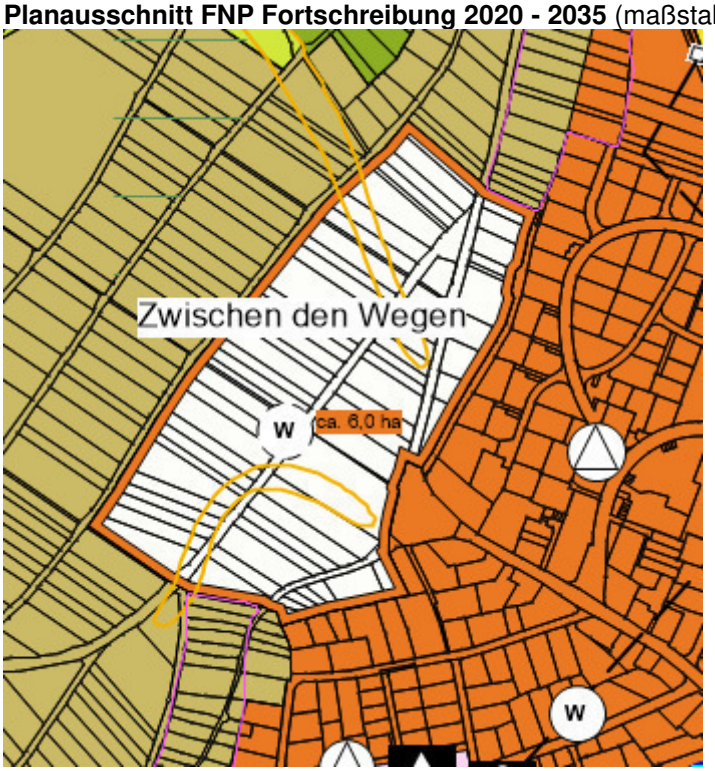
8.7 Bauflächenausweisung in Walheim

Übersicht der geplanten Flächenausweisungen

Gebiet	Flächengröße
Wohnbaufläche	
Zwischen den Wegen	6,0 ha
bei der Kontingentierung zu berücksichtigende Gesamtfläche	**6,0 ha**
Sonderbaufläche	
Einzelhandel	1,0 ha
Gesamt	**1,0 ha**
Grünfläche	
Sportanlage	2,7 ha
Gesamt	**2,7 ha**

Zwischen den Wegen	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 6,0 ha
Lage	am nordwestlichen Ortsrand
Topographie	nach Südosten abfallend
Nutzung	Weinberge
angrenzende Nutzungen	Friedhof (im Norden) Weinbauflächen (im Norden, Süden und Westen) Wohnnutzung (im Osten und Süden

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



Schutzgebiete	keine
Regionalplan-inhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG) teilweise Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
FNP 2005 - 2020	teilweise geplante Wohnbaufläche, ansonsten Flächen für Weinbau

Verkehrs-anbindung[116]	Zufahrt ins Gebiet erfolgt über Tempo 30 Zone. Hofener Straße hat eine Straßenbreite von ca. 6,00m. Ruhender Verkehr am Fahrbahnrand ohne Behinderungen des fließenden Verkehrs. Heilbronner Straße hat eine Straßenbreite von ca. 7,50m. Ruhender Verkehr am Fahrbahnrand ohne Behinderungen für den fließenden Verkehr. Straßenbreite auf beiden Zufahrtsstraßen ausreichend, aufgrund des rela-

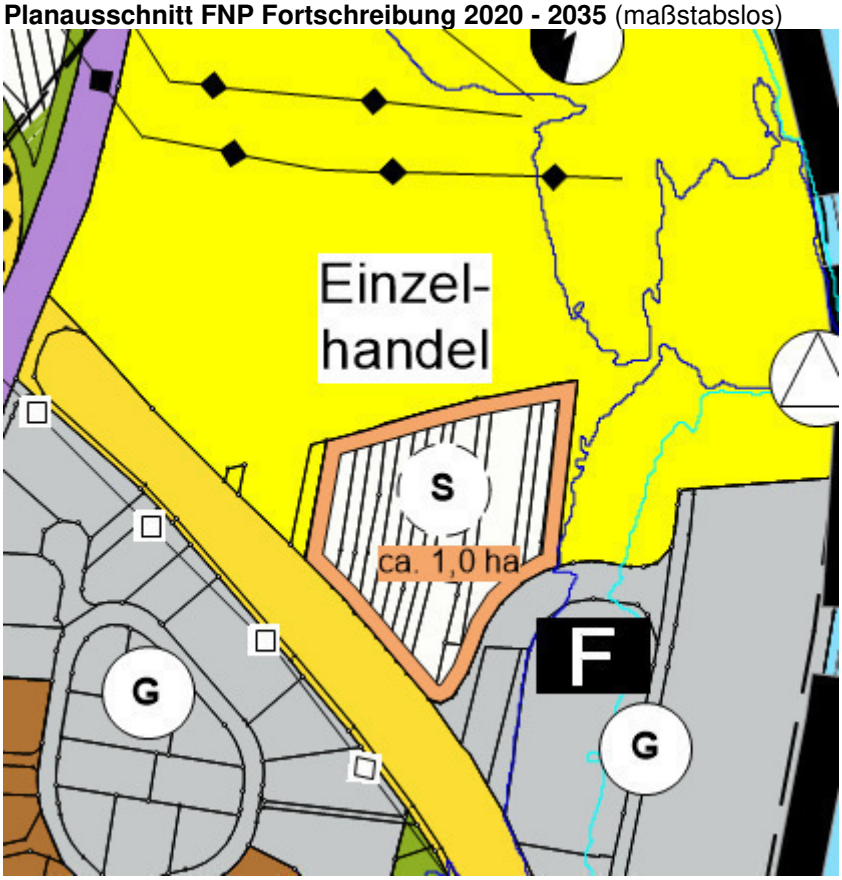
[116] Ergebnis übernommen aus der Verkehrsuntersuchung vom Büro Schlothauer & Wauer GmbH vom 23.02.2021

	tiv hohen zusätzlichen Verkehrsaufkommens jedoch gesonderte verkehrliche Untersuchung zu empfehlen. Leistungsfähigkeitsbetrachtung Knotenpunkt Heilbronner Straße / B27 erforderlich. **Verkehrliche Erschließung grundsätzlich möglich, ist jedoch detailliert zu untersuchen.**
Schalltechnische Bewertung[117]	In Folge der nahe gelegenen B 27 im Norden kann es in Teilbereichen zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommen, so dass für diese Bereiche **Schallschutzmaßnahmen erforderlich** werden.
Ver-/Entsorgung[118]	Das Gebiet ist bereits im allgemeinen Kanalplan der Gemeinde Walheim als Erweiterungsfläche mit einer Flächengröße von ca. 4,5 ha enthalten. (Aussage aus der FNP Fortschreibung 2005 – 2020) Regenwasser: Ableitung über neue Kanalisation in bestehende Regenwasserkanalisation DN 600 in der Hofener Straße in den Baumbach. Schmutzwasser: Ableitung über neue Kanalisation in bestehende Mischwasserkanalisation in der Hofener Straße. Bemerkung: Begrenzung des maximalen Regenwasserzuflusses aus dem Baugebiet auf 800 l/s durch z.B. versickerungsfähige Bebauung (Gründächer, Pflaster, etc.), ansonsten Rückhaltung für Regenwasser notwendig. Es ist zu prüfen, ob eine Ableitung des Regenwassers in den Baumbach gedrosselt erfolgen muss und eine Rückhaltung notwendig ist oder eine Versickerung möglich ist.
Artenschutz[119]	Der Weinberg weist Habitatpotenzial für Reptilien auf.
Landwirtschaft	Die Flächen werden überwiegend als Rebland genutzt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit mittel bewertet. Die Böden liegen in der Vorrangflur I und sind damit überwiegend landbauwürdige Flächen. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Aus fachlicher Sicht bei Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar. Es bestehen Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes sowie dem Verlust von klimatisch relevanten Bereichen.
Sonstiges	Altablagerung Vorklassifizierung (Fall A)

[117] Ergebnis übernommen aus der schalltechnischen Einschätzung zu den geplanten Flächen vom Büro Kurz und Fischer GmbH vom 28.08.2020
[118] Untersuchung durchgeführt durch das Büro KMB.
[119] Ergebnis übernommen aus der Habitatpotenzialanalyse vom Büro Planbar Güthler GmbH vom 30.11.2020.

Sondergebiet Einzelhandel	
Gebietsausweisung	Sonderbaufläche
Flächengröße	1,0 ha
Lage	am nordöstlichen Ortsrand, südlich des Kraftwerkes
Topographie	relativ eben
Nutzung	Flächennutzung durch das Kraftwerk
angrenzende Nutzungen	Flächen des Kraftwerkes (im Norden, Osten und Westen) B 27 mit dahinterliegenden Gewerbeflächen (im Süden)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



Schutzgebiete	keine
Regionalplan-inhalte	Kraftwerk/Umspannwerk
FNP 2005 - 2020	Flächen für Versorgungsanlagen

Verkehrs-anbindung[120]	Innerhalb der Ortslage sollte der Knotenpunkt B27/ Mühlstraße näher untersucht werden. Es ist zu erwarten, dass ein erheblicher Teil des zusätzlichen Verkehrs, aufgrund des stark frequentierten Einzelhandels-

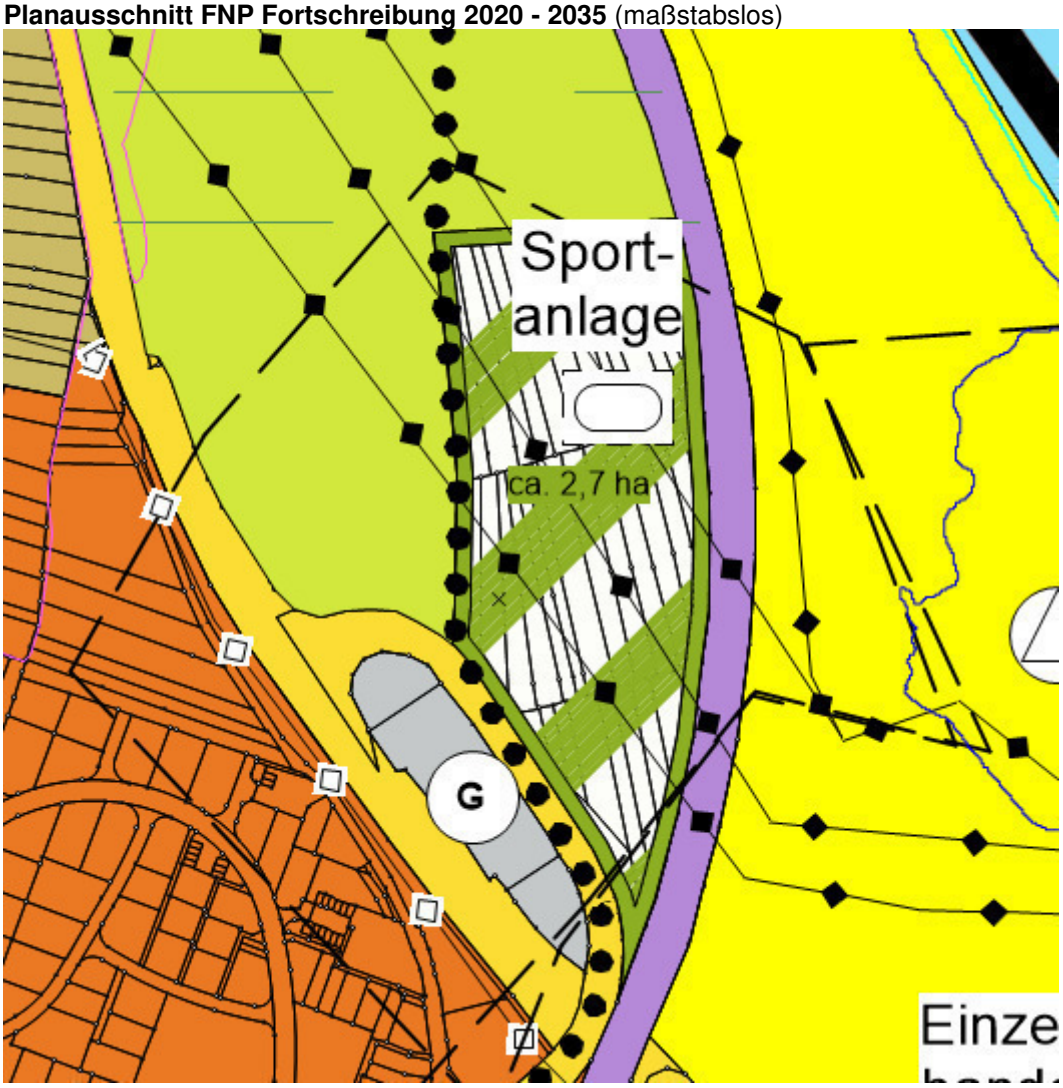
[120] Ergebnis übernommen aus der Verkehrsuntersuchung vom Büro Schlothauer & Wauer GmbH vom 23.02.2021

	standorts, über diesen Knotenpunkt zu- und abfährt. **Eine Leistungsfähigkeitsberechnung ist zu empfehlen.**
Schalltechnische Bewertung[121]	In der direkten Umgebung der geplanten Sondergebietsfläche grenzen keine Wohngebiete mit hoher Schutzwürdigkeit an, so dass grundsätzlich von einer Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der Bestandsbebauung auszugehen ist. Der konkrete Nachweis der Einhaltung der Anforderungen nach TA Lärm ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.
Ver-/Entsorgung[122]	Regenwasser: Ableitung über bestehenden RW Kanal DN300 (Mühlstr.) in den Neckar. Schmutzwasser: Ableitung über bestehenden SW-Kanal DN250 (Mühlstr.) Bemerkung: Es ist zu prüfen, ob eine Ableitung des Regenwassers gedrosselt erfolgen muss und eine Rückhaltung erforderlich ist oder eine Versickerung möglich ist. Auch die Nutzung des Regenwassers als Gieß- oder Brauchwasser über eine Zisterne ist in Erwägung zu ziehen.
Artenschutz[123]	Die Gehölze verfügen über eine Habitateignung für freibrütende Vogelarten. Gehölze mit Habitatstrukturen (Baumhöhlen, etc.) sind nicht auszuschließen, somit Habitatpotenzial für höhlenbrütende Vögel und baumbewohnende Fledermäuse.
Landwirtschaft	Die Flächen werden nicht landwirtschaftlich genutzt.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Aus fachlicher Sicht bei Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar.
Sonstiges	Liegt vollumfänglich im Bereich des eingetragenen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Römische und merowingerzeitliche Gräber“.

[121] Ergebnis übernommen aus der schalltechnischen Einschätzung zu den geplanten Flächen vom Büro Kurz und Fischer GmbH vom 26.05.2021.
[122] Untersuchung durchgeführt durch das Büro KMB.
[123] Ergebnis übernommen aus der Habitatpotenzialanalyse vom Büro Planbar Güthler GmbH vom 17.06.2021.

Sportanlage	
Gebietsausweisung	Grünfläche – Zweckbestimmung Sport
Flächengröße	2,7 ha
Lage	im Norden der Gemeinde, entlang der Bahnlinie
Topographie	flach nach Osten abfallend
Nutzung	Ackerflächen
angrenzende Nutzungen	Ackerflächen (im Norden) Bahnlinie mit dahinterliegendem Kraftwerk (im Osten) Gewerbliche Nutzung (im Südwesten) Ackerflächen (im Westen)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



Schutzgebiete	Keine
Regionalplan-inhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG) Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG)

	Hochspannungsfreileitung Teilweise im regionalen Grünzug (VRG): **Nach dem Verband Region Stuttgart ist mit der Planung der regionale Grünzug in diesem Bereich ausgeformt.**
FNP 2005 - 2020	geplante öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Sportplatz

Verkehrs-anbindung[124]	**Verkehrliche Erschließung gut realisierbar,** da nur geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen und direkte Anbindung über die Heilbronner Straße zur B27 gewährleistet.
Schalltechnische Bewertung[125]	Kritisch sind aus schalltechnischer Sicht bei einer Sportanlage in Bezug auf benachbarte Wohnbebauung zumeist die regelmäßigen sportlichen Veranstaltungen mit erhöhtem Besucheraufkommen und dem Betrieb von Lautsprecheranlagen sowie ggf. anderweitige Veranstaltungen wie Faschingsfeiern, Hochzeiten etc. Mit einer entsprechenden Ausrichtung der Anlage, so dass der Sportplatz teils durch eine Sporthalle oder Vereinsgebäude abgeschirmt wird sowie eine Ausrichtung der Lautsprecheranlagen mit Richtcharakteristik in die entgegengesetzte Richtung des Wohngebietes kann den Ursachen für mögliche Überschreitungen im nahegelegenen Wohngebiet entgegengewirkt werden.
Ver-/Entsorgung[126]	Regenwasser: Ableitung über neue Kanalisation nach Unterquerung Bahnstrecke Stuttgart/Heilbronn in den Neckar. Schmutzwasser: Ableitung über neue Kanalisation nach Unterquerung B27 in bestehende Mischwasserkanalisation in der Heilbronner Straße. Bemerkung: Es ist zu prüfen ob eine Ableitung des Regenwassers in den Neckar gedrosselt erfolgen muss und eine Rückhaltung erforderlich ist oder eine Versickerung möglich ist. Bei Umsetzung sollte geprüft werden ob die bestehende Regenwasserkanalisation des Wohngebietes Mozartweg/Hölderlinweg angeschlossen werden kann.
Artenschutz[127]	Die Gehölze verfügen über eine Habitateignung für freibrütende Vogelarten. Gehölze mit Habitatstrukturen (Baumhöhlen, etc.) sind vorhanden, somit Potenzial für höhlenbrütende Vögel und spaltenbewohnende Fledermäuse. Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten wie die Feldlerche sind nicht auszuschließen. Die Streuobstwiese im Osten des Untersuchungsgebiets bietet Habitatpotenzial für Reptilien.
Landwirtschaft	Die Flächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Sie werden von einem Landwirt bewirtschaftet. Südlich befinden sich im Randbereich Streuobstwiesen. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit hoch bis sehr hoch bewertet. Die Böden liegen in der Vorrangflur I und sind damit überwiegend landbauwürdige Flächen. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Aus fachlicher Sicht bei Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar. Es bestehen Bedenken hinsichtlich des Verlusts von hochwertigen Böden.
Sonstiges	Liegt vollumfänglich im Bereich des eingetragenen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Römische und merowingerzeitliche Gräber“.

[124] Ergebnis übernommen aus der Verkehrsuntersuchung vom Büro Schlothauer & Wauer GmbH vom 26.02.2021
[125] Ergebnis übernommen aus der schalltechnischen Einschätzung zu den geplanten Flächen vom Büro Kurz und Fischer GmbH vom 28.08.2020
[126] Untersuchung durchgeführt durch das Büro KMB.
[127] Ergebnis übernommen aus der Habitatpotenzialanalyse vom Büro Planbar Güthler GmbH vom 30.11.2020.

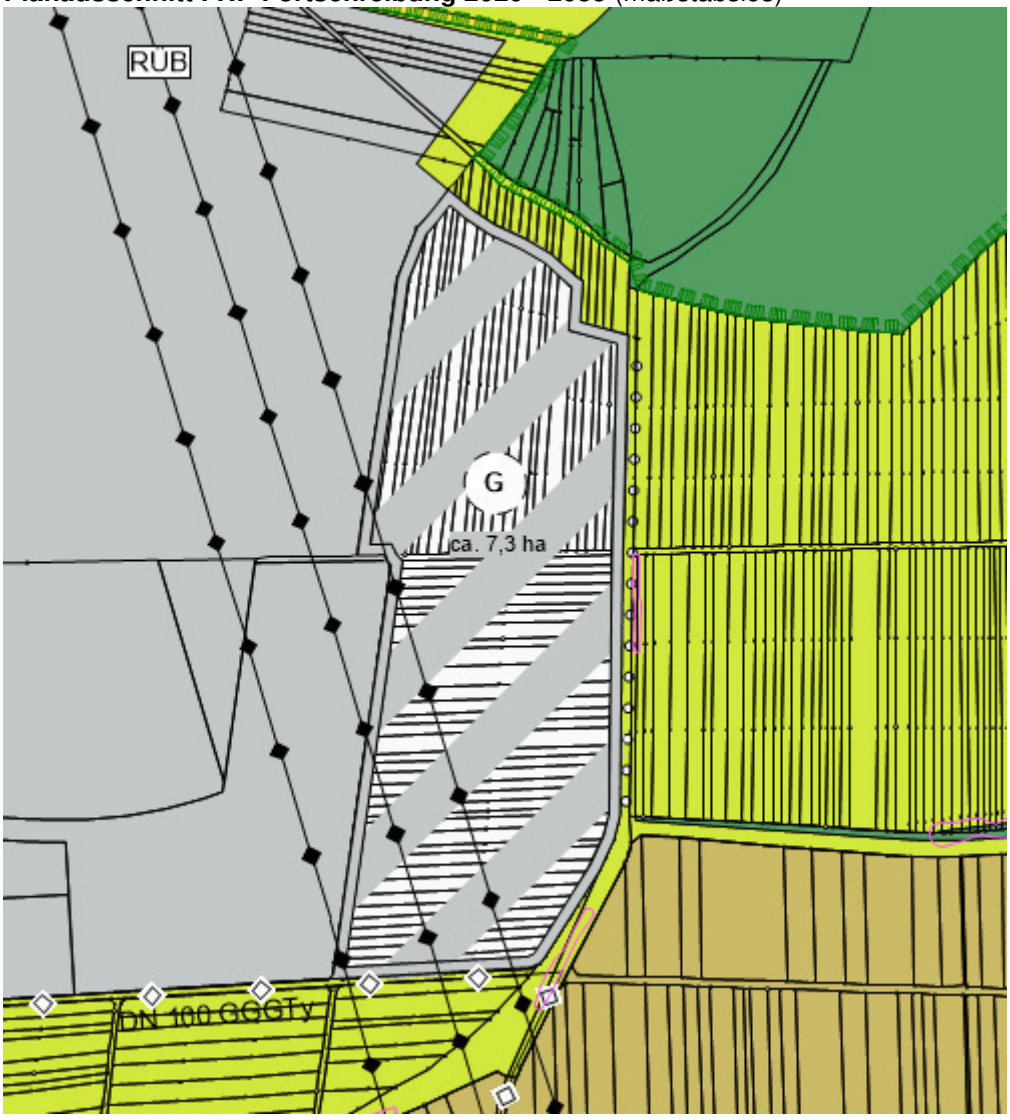
8.8 Bauflächenausweisung auf der Ottmarsheimer Höhe (Zweckverband Industriegebiet Besigheim)

Übersicht der geplanten Flächenausweisungen

Gebiet	Flächengröße
	Erneuter Entwurf
Gewerbebaufläche	
Flächenreserve	7,3 ha

Gewerbefläche auf der Ottmarsheimer Höhe (Flächenreserve)	
Gebietsausweisung	Gewerbliche Baufläche (Flächenreserve)
Flächengröße	7,3 ha
Lage	im Osten der Ottmarsheimer Höhe
Topographie	relativ eben
Nutzung	Ackerflächen
angrenzende Nutzungen	Waldfläche (im Norden) Ackerflächen (im Osten und Süden) Gewerbliche Nutzung (im Westen)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



Schutzgebiete	Keine
Regionalplan-inhalte	Gewerbeschwerpunkt

FNP 2005 - 2020	geplante gewerbliche Baufläche

Verkehrs-anbindung	*Da die Fläche als Flächenreserve übernommen wird, wurden auf weiterführende Untersuchungen verzichtet.*
Schalltechnische Bewertung	
Ver-/Entsorgung	
Artenschutz	
Landwirtschaft	
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	
Sonstiges	

9. BERICHTIGUNGEN DURCH BEBAUUNGSPLÄNE NACH § 13 BAUGB

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht aller nach § 13 BauGB aufgestellten Bebauungspläne, für die im Rahmen der FNP Fortschreibung eine entsprechende Berichtigung vorgenommen wurden.

Gemeinde	Bebauungsplan	Eintritt Rechtskraft
Ottmarsheim	Großbottwarer Weg – 3. Änderung (Schule / Kindergarten / KiTa)	08.09.2018
Ottmarsheim	Großbottwarer Weg – 2. Änderung	20.05.2017
Besigheim	Auf dem Kies – 4. Änderung	24.04.2010
Besigheim	Auf dem Kies – 5. Änderung	29.04.2017
Besigheim	Enztal I – 2. Änderung	02.09.2017
Besigheim	2. Änderung Bülzen	24.09.2016
Besigheim	Kleines Neckerle – 1. Änderung	04.02.2012
Besigheim	Burgacker – 5. Änderung	04.04.2008
Besigheim	Gemmrigheimer Straße Ost	31.10.2008
Freudental	„Schlossanlage“ – 2. Änderung	26.01.2018
Freudental	„Nördlich der Besigheimer Straße“ 4. Änderung	20.10.2015
Löchgau	Löfflerstraße Nord-West 1. Änderung	26.07.2018
Löchgau	Erlenweg	28.11.2019
Löchgau	Kelterstraße 28	23.02.2017
Löchgau	Sonnenareal	23.07.2015
Löchgau	Sonnenareal 1. Änderung	10.12.2015
Löchgau	Obere Straße, neue Straße	29.08.2002
Löchgau	Lüssen West	07.10.2021
Mundelsheim	Seelhofen IV	12.04.2019

Mundelsheim	Gemeindepflegehaus	16.02.2007
Walheim	Mozartweg / Hölderlinweg	30.01.2020

Aufgrund der anstehenden Fortschreibung des FNP wurde bei nachfolgenden Bebauungsplänen auf eine parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführende Änderung des FNP verzichtet.

Gemeinde	Bebauungsplan	Eintritt Rechtskraft
Besigheim	Ingersheimer Feld VI - Verlängerung Neckarblick	04.08.2018
Hessigheim	Südöstlich der Felsengärten	
Hessigheim	Westlich der Seitenstraße	17.09.2020
Freudental	Alleenfeld	15.05.2020
Freudental	Sondergebiet Energiegewinnung	*22.11.2022*
Gemmrigheim	Schuppenanlage	*B-Plan befindet sich in Aufstellung*
Löchgau	Nördlich Maybachstraße	08.07.2021

10. LANDSCHAFTSPLAN

Die wesentlichen Inhalte und Vorgaben werden im weiteren Verfahren aus dem Landschaftsplan übernommen und an dieser Stelle eingefügt.

10.1 Allgemeine Anmerkungen

Gemäß §11 BNatSchG sind die Landschaftspläne aufzustellen, wenn eine wesentliche Änderung der Landschaft vorgesehen oder zu erwarten ist.

In den Flächennutzungsplan (Plandarstellung und Begründung) werden Aussagen des Landschaftsplanes direkt übernommen. Diese werden dadurch rechtskräftig. Im Einzelnen sind dies

- Grünflächen (Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhofe)
- Landwirtschaftliche Flächen
- Waldflächen
- Flächenvorschläge und Suchräume für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Darüber hinaus wird der Landschaftsplan Bestandteil des Flächennutzungsplanes, insbesondere wird an dieser Stelle auf die Maßnahmenvorschläge (Kap. E Textteil zum Landschaftsplan) verwiesen.

Im Landschaftsplan bzw. Umweltbericht werden alle im FNP vorgeschlagenen, über das Flächenkontingent der einzelnen Gemeinden hinausgehenden Flächenausweisungen geprüft und bewertet.

Die Einschätzungen aus dem Landschaftsplan bezüglich der Standorteignung geplanter Bauflächen ist die Einstufung dieser Flächen in die Hierarchie und damit in die Flächenauswahl mit eingeflossen (vgl. Kap.F1).

10.2 Übernahme der Inhalte aus dem Landschaftsplan

Im Landschaftsplan werden Maßnahmen zur Übernahme in den Flächennutzungsplan gemäß §12 NatSchG BW vorgeschlagen.

Hierbei kann es sich sowohl um Flächenvorschläge und Suchräume für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als auch um Vorschläge zur Neuausweisung bzw. Erweiterung von Schutzgebieten handeln.

Zum Entwurfsstand werden nun entsprechende Flächen ausgewählt und in den Flächennutzungsplan übernommen.

Es ist zu beachten, dass es sich bei den Maßnahmen teilweise um Umsetzungsvorschläge der Zielvorstellung zur Entwicklung geringwertiger Bereiche und dem Erhalt der ökologisch wertvollen Bereiche handelt, bei denen jedoch auf dieser Planungsebene keine konkrete Flächenzuweisung möglich ist.

10.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Plan Nr. im LP	Maßnahme	Gemarkung/ Gewann/Lage	Aufwertungspotential des jeweiligen Schutzgutes					
			B[128]	W[129]	K[130]	F[131]	L[132]	M[133]
1	Förderung Produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (PiK)	Walheim, Gemmrigheim, Ottmarsheim	X	X		X	X	
2	Anlage von Buntbrachen	Walheim, Gemmrigheim, Ottmarsheim		X	X	X	X	
5	Naturnaher Umbau von Gräben und Fließgewässern	Hörschelgraben, Talbach, Kalkgraben, Schlattgraben, Steinbach		X		X	X	
6	Gewässerrandstreifen	Hörschelgraben, Talbach, Kalkgraben, Schlattgraben, Steinbach, Seeländlesbach		X	X	X	X	
7	Extensive Grünlandbewirtschaftung zur Schaffung magerer und trockener Wiesengesellschaften	Freudental, Walheim, Besigheim, Gemmrigheim				X	X	
8	Anlage, Nachpflanzung und Erhaltung von Streuobstwiesen, Sicherung von Totholzbeständen	Freudental, Walheim, Besigheim, Gemmrigheim			X	X	X	
9	Verbindung der Seen zu einem Altarm oder Erweiterung der Seenkette	Wasen, Wassem		X		X		
10	Schaffung von Amphibienlaichgewässern in Suchräumen des Biotopverbund feuchter Standorte	Rotsee, Seeäcker		X		X		
11	Biotpstrukturverbesserung, Entwicklung von Feuchtzonen und Auwaldstrukturen	Außere Au, Auäcker		X		X	X	
14	Sanierung und Errichtung von Trockenmauern	Berg, Niedernberg, Froschberg, Däutelstahl, Untere Bräun, Obere Bräun, Enzhälde, Ketterschen, Wurmberg, Mühlberg, Burzberg, Lange Weinberge, Kalk, Mittlere Mühlbach Weinberge				X	X	
15	Wiederbewirtschaftung von Weinbergbrachen	Berg, Niedernberg, Froschberg, Däutelstahl, Untere Bräun, Obere Bräun, Enzhälde, Ketterschen, Wurmberg, Mühlberg, Burzberg, Lange Weinberge, Kalk, Mittlere Mühlbach Weinberge				X	X	

[128] Schutzgut Boden
[129] Schutzgut Wasser
[130] Schutzgut Klima / Luft
[131] Schutzgut Arten / Biotope
[132] Landschaftsbild / Kulturgüter
[133] Mensch / Erholung

Plan Nr. im LP	Maßnahme	Gemarkung/ Gewann/Lage	Aufwertungspotential des jeweiligen Schutzgutes					
			B[128]	W[129]	K[130]	F[131]	L[132]	M[133]
17	Entwicklung eines geschlossenen Generalwildwegs	Mundelsheim				X		
18	Verbindung kleinerer Waldgebiete	Waldächer, Zwischen den Hölzern			X	X	X	

10.2.2 Vorschläge zur Ausweisung von Naturdenkmalen

Nr. im LP	Gemarkung	Beschreibung / Lage
3	Besigheim	Feuchtgebiet im Gewann Schweinfurt
4	Besigheim	Kopfweiden im Bereich der Enzquerung durch Eisenbahnbrücke
5	Gemmrigheim	Lösswandabbruch einschl. Gewässer im Hangwald, Bereich Herrle
6	Gemmrigheim	Ehemaliger Steinbruch am Liebensteiner Weg
8	Gemmrigheim	Feldgehölz, offene Felshalde im Bereich einer Klinge
9	Freudental	alter Judenfriedhof an der Gemarkungsgrenze zu Löchgau
12	Ottmarsheim	Talbachquelle

11. ANHANG: DARSTELLUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE

LEGENDE

- Bebauung im Gang / erfolgt Baugesuch vorliegend
- Baugrundstück mit Bauverpflichtung (max. 3 Jahre)
- Baulücke Wohnen (Privatbesitz)
- Baulücke Wohnen (Kommunalbesitz)
- Baulücke Mischgebiet (Privatbesitz)
- Baulücke Gewerbe (Privatbesitz)
- Baulücke Gewerbe (Kommunalbesitz)
- Öffentliche / private Grünfläche

KMB

KMB PLAN I WERK I STADT I GMBH

Architektur, Stadtplanung, Innenarchitektur, Vermessung, Landschaftsarchitektur, Tiefbauplanung, Straßenplanung

Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg

Telefon 07141 / 4414-0
Telefax 07141 / 4414-14

mailbox@KMBonline.de

Fortschreibung FNP 2020 - 2035
Gemeindeverwaltungsverband Besigheim

Kreis: Ludwigsburg
Gemeinden: Besigheim, Freudental, Gemmrigheim, Hessigheim,Löchgau, Mundelsheim, Walheim

Darstellung der Flächenpotentiale in Besigheim

Bearbeitet:	Hübner	Maßstab: 1:5.000
Gezeichnet:	Hübner	
Datum:	30.04.2021	Ausschnitt 1
Projekt:	2107	

LEGENDE

- Bebauung im Gang / erfolgt Baugesuch vorliegend
- Baugrundstück mit Bauverpflichtung (max. 3 Jahre)
- Baulücke Wohnen (Privatbesitz)
- Baulücke Wohnen (Kommunalbesitz)
- Baulücke Mischgebiet (Privatbesitz)
- Baulücke Gewerbe (Privatbesitz)
- Baulücke Gewerbe (Kommunalbesitz)
- Öffentliche / private Grünfläche

K M B

KMB PLAN I WERK I STADT I GMBH

Architektur, Stadtplanung, Innenarchitektur, Vermessung, Landschaftsarchitektur, Tiefbauplanung, Straßenplanung

Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg

Telefon 07141 / 4414-0
Telefax 07141 / 4414-14

mailbox@KMBonline.de

Fortschreibung FNP 2020 - 2035
Gemeindeverwaltungsverband Besigheim

Kreis: Ludwigsburg
Gemeinden: Besigheim, Freudental, Gemmrigheim, Hessigheim,Löchgau, Mundelsheim, Walheim

Darstellung der Flächenpotentiale in Besigheim

Bearbeitet:	Hübner	Maßstab: 1:5.000
Gezeichnet:	Hübner	
Datum:	30.04.2021	Ausschnitt 2
Projekt:	2107	

LEGENDE

- Bebauung im Gang / erfolgt Baugesuch vorliegend
- Baugrundstück mit Bauverpflichtung (max. 3 Jahre)
- Baulücke Wohnen (Privatbesitz)
- Baulücke Wohnen (Kommunalbesitz)
- Baulücke Mischgebiet (Privatbesitz)
- Baulücke Gewerbe (Privatbesitz)
- Baulücke Gewerbe (Kommunalbesitz)
- Öffentliche / private Grünfläche

K M B

KMB PLAN I WERK I STADT I GMBH

Architektur, Stadtplanung, Innenarchitektur, Vermessung, Landschaftsarchitektur, Tiefbauplanung, Straßenplanung

Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg

Telefon 07141 / 4414-0
Telefax 07141 / 4414-14

mailbox@KMBonline.de

Fortschreibung FNP 2020 - 2035
Gemeindeverwaltungsverband Besigheim

Kreis: Ludwigsburg
Gemeinden: Besigheim, Freudental, Gemmrigheim, Hessigheim,Löchgau, Mundelsheim, Walheim

Darstellung der Flächenpotentiale in Besigheim

Bearbeitet:	Hübner	Maßstab: 1:5.000
Gezeichnet:	Hübner	
Datum:	30.04.2021	Ausschnitt 3
Projekt:	2107	

LEGENDE

- Bebauung im Gang / erfolgt Baugesuch vorliegend
- Baugrundstück mit Bauverpflichtung (max. 3 Jahre)
- Baulücke Wohnen (Privatbesitz)
- Baulücke Wohnen (Kommunalbesitz)
- Baulücke Mischgebiet (Privatbesitz)
- Baulücke Gewerbe (Privatbesitz)
- Baulücke Gewerbe (Kommunalbesitz)
- Öffentliche / private Grünfläche

K M B

KMB PLAN I WERK I STADT I GMBH

Architektur, Stadtplanung, Innenarchitektur, Vermessung, Landschaftsarchitektur, Tiefbauplanung, Straßenplanung

Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg

Telefon 07141 / 4414-0
Telefax 07141 / 4414-14

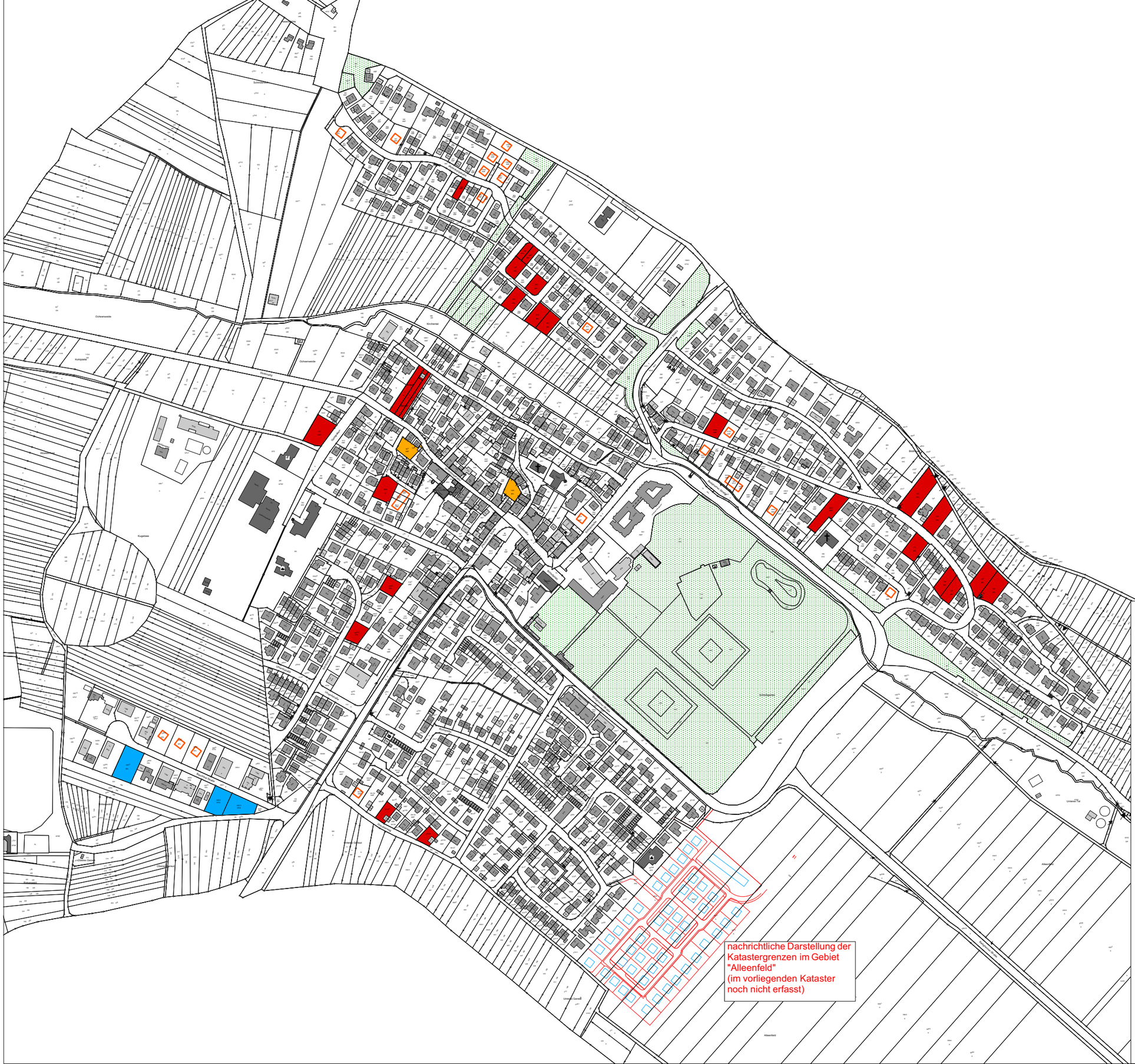
mailbox@KMBonline.de

Fortschreibung FNP 2020 - 2035
Gemeindeverwaltungsverband Besigheim

Kreis: Ludwigsburg
Gemeinden: Besigheim, Freudental, Gemmrigheim, Hessigheim,Löchgau, Mundelsheim, Walheim

Darstellung der Flächenpotentiale in Ottmarsheim

Bearbeitet:	Hübner	Maßstab: 1:5.000
Gezeichnet:	Hübner	
Datum:	30.04.2021	Beilage:
Projekt:	2107	



LEGENDE

- Bebauung im Gang / erfolgt Baugesuch vorliegend
- Baugrundstück mit Bauverpflichtung (max. 3 Jahre)
- Baulücke Wohnen (Privatbesitz)
- Baulücke Wohnen (Kommunalbesitz)
- Baulücke Mischgebiet (Privatbesitz)
- Baulücke Gewerbe (Privatbesitz)
- Baulücke Gewerbe (Kommunalbesitz)
- Öffentliche / private Grünfläche

K M B

KMB PLAN I WERK I STADT I GMBH

Architektur, Stadtplanung, Innenarchitektur, Vermessung, Landschaftsarchitektur, Tiefbauplanung, Straßenplanung

Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg

Telefon 07141 / 4414-0
Telefax 07141 / 4414-14

mailbox@KMBonline.de

Fortschreibung FNP 2020 - 2035
Gemeindeverwaltungsverband Besigheim

Kreis: Ludwigsburg
Gemeinden: Besigheim, Freudental, Gemmrigheim, Hessigheim,Löchgau, Mundelsheim, Walheim

Darstellung der Flächenpotentiale in Freudental

Bearbeitet:	Hübner	Maßstab: 1:5.000
Gezeichnet:	Hübner	
Datum:	30.04.2021	Beilage:
Projekt:	2107	

LEGENDE

- Bebauung im Gang / erfolgt Baugesuch vorliegend
- Baugrundstück mit Bauverpflichtung (max. 3 Jahre)
- Baulücke Wohnen (Privatbesitz)
- Baulücke Wohnen (Kommunalbesitz)
- Baulücke Mischgebiet (Privatbesitz)
- Baulücke Gewerbe (Privatbesitz)
- Baulücke Gewerbe (Kommunalbesitz)
- Öffentliche / private Grünfläche

K M B

KMB PLAN I WERK I STADT I GMBH

Architektur, Stadtplanung, Innenarchitektur, Vermessung, Landschaftsarchitektur, Tiefbauplanung, Straßenplanung

Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg

Telefon 07141 / 4414-0
Telefax 07141 / 4414-14

mailbox@KMBonline.de

Fortschreibung FNP 2020 - 2035
Gemeindeverwaltungsverband Besigheim

Kreis: Ludwigsburg
Gemeinden: Besigheim, Freudental, Gemmrigheim, Hessigheim,Löchgau, Mundelsheim, Walheim

Darstellung der Flächenpotentiale in Gemmrigheim

Bearbeitet:	Hübner	Maßstab: 1:5.000
Gezeichnet:	Hübner	
Datum:	30.04.2021	Beilage:
Projekt:	2107	

LEGENDE

- Bebauung im Gang / erfolgt Baugesuch vorliegend
- Baugrundstück mit Bauverpflichtung (max. 3 Jahre)
- Baulücke Wohnen (Privatbesitz)
- Baulücke Wohnen (Kommunalbesitz)
- Baulücke Mischgebiet (Privatbesitz)
- Flächenreserve Mischgebiet
- Baulücke Gewerbe (Privatbesitz)
- Baulücke Gewerbe (Kommunalbesitz)
- Öffentliche / private Grünfläche

nachrichtliche Darstellung der Katastergrenzen im Gebiet "Westlich der Seitenstraße" (im vorliegenden Kataster noch nicht erfasst)

K M B

KMB PLAN I WERK I STADT I GMBH

Architektur, Stadtplanung, Innenarchitektur, Vermessung, Landschaftsarchitektur, Tiefbauplanung, Straßenplanung

Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg

Telefon 07141 / 4414-0
Telefax 07141 / 4414-14

mailbox@KMBonline.de

Fortschreibung FNP 2020 - 2035

Gemeindeverwaltungsverband Besigheim

Kreis: Ludwigsburg
Gemeinden: Besigheim, Freudental, Gemmrigheim, Hessigheim,Löchgau, Mundelsheim, Walheim

Darstellung der Flächenpotentiale in Hessigheim

Bearbeitet:	Hübner	Maßstab: 1:4.000
Gezeichnet:	Hübner	
Datum:	30.04.2021	Beilage:
Projekt:	2107	

nachrichtliche Darstellung der Katastergrenzen im Gebiet "Erlenweg" (im vorliegenden Kataster noch nicht erfasst)

K M B

KMB PLAN I WERK I STADT I GMBH

Architektur, Stadtplanung, Innenarchitektur, Vermessung, Landschaftsarchitektur, Tiefbauplanung, Straßenplanung

Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg

Telefon 07141 / 4414-0
Telefax 07141 / 4414-14

mailbox@KMBonline.de

Fortschreibung FNP 2020 - 2035

Gemeindeverwaltungsverband Besigheim

Kreis: Ludwigsburg
Gemeinden: Besigheim, Freudental, Gemmrigheim, Hessigheim,Löchgau, Mundelsheim, Walheim

Darstellung der Flächenpotentiale in Löchgau

Bearbeitet:	Hübner	Maßstab: 1:5.000
Gezeichnet:	Hübner	
Datum:	30.04.2021	Beilage:
Projekt:	2107	

LEGENDE

- Bebauung im Gang / erfolgt Baugesuch vorliegend
- Baugrundstück mit Bauverpflichtung (max. 3 Jahre)
- Baulücke Wohnen (Privatbesitz)
- Baulücke Wohnen (Kommunalbesitz)
- Flächenreserve Wohnen
- Baulücke Mischgebiet (Privatbesitz)
- Baulücke Gewerbe (Privatbesitz)
- Baulücke Gewerbe (Kommunalbesitz)
- Öffentliche / private Grünfläche

LEGENDE

- Bebauung im Gang / erfolgt Baugesuch vorliegend
- Baugrundstück mit Bauverpflichtung (max. 3 Jahre)
- Baulücke Wohnen (Privatbesitz)
- Baulücke Wohnen (Kommunalbesitz)
- Baulücke Mischgebiet (Privatbesitz)
- Baulücke Gewerbe (Privatbesitz)
- Baulücke Gewerbe (Kommunalbesitz)
- Öffentliche / private Grünfläche

K M B

KMB PLAN I WERK I STADT I GMBH

Architektur, Stadtplanung, Innenarchitektur, Vermessung, Landschaftsarchitektur, Tiefbauplanung, Straßenplanung

Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg

Telefon 07141 / 4414-0
Telefax 07141 / 4414-14

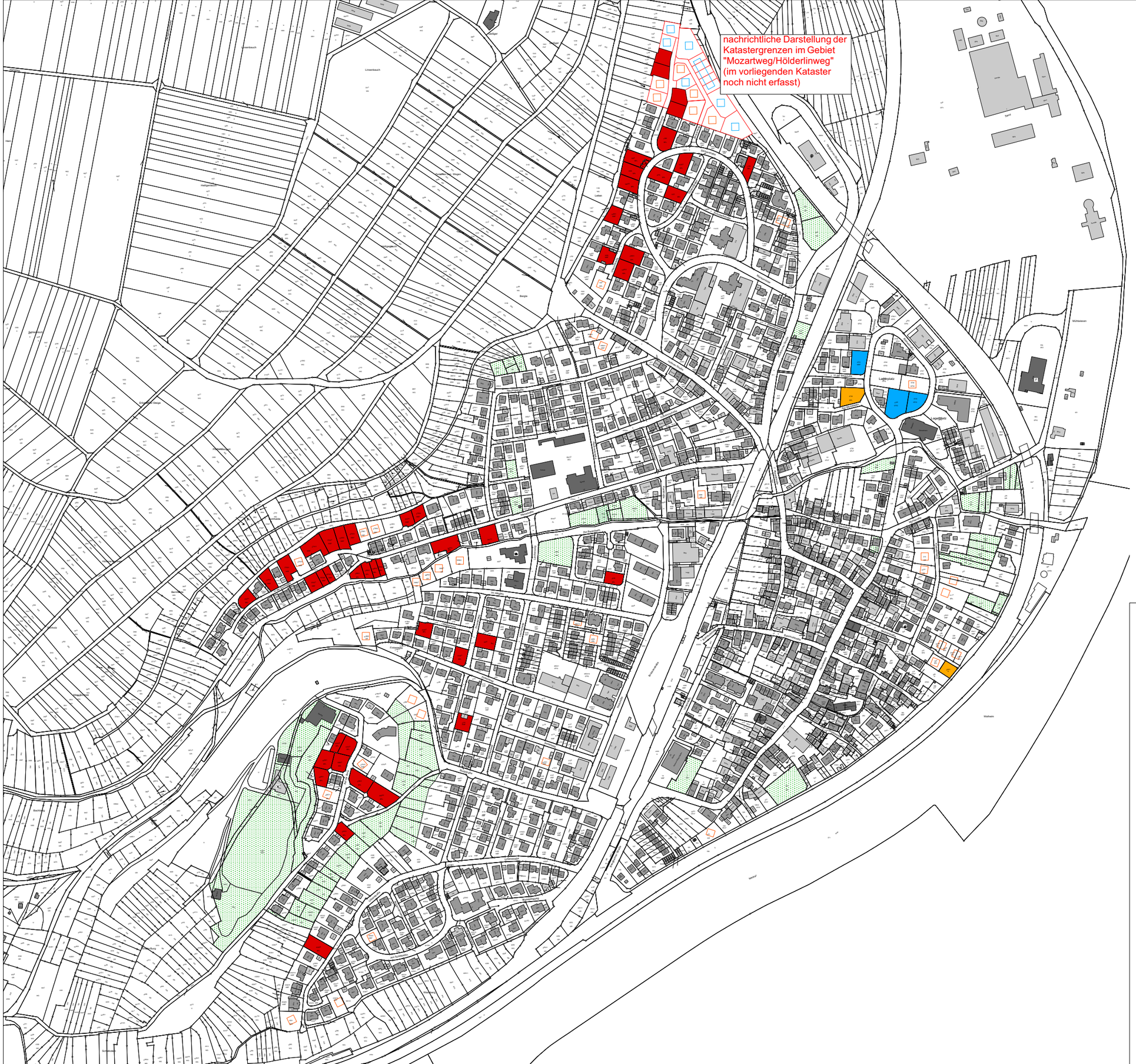
mailbox@KMBonline.de

Fortschreibung FNP 2020 - 2035
Gemeindeverwaltungsverband Besigheim

Kreis: Ludwigsburg
Gemeinden: Besigheim, Freudental, Gemmrigheim, Hessigheim,Löchgau, Mundelsheim, Walheim

Darstellung der Flächenpotentiale in Mundelsheim

Bearbeitet:	Hübner	Maßstab: 1:6.000
Gezeichnet:	Hübner	
Datum:	30.04.2021	Beilage:
Projekt:	2107	



K M B

KMB PLAN I WERK I STADT I GMBH

Architektur, Stadtplanung, Innenarchitektur, Vermessung, Landschaftsarchitektur, Tiefbauplanung, Straßenplanung

Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg

Telefon 07141 / 4414-0
Telefax 07141 / 4414-14

mailbox@KMBonline.de

Fortschreibung FNP 2020 - 2035
Gemeindeverwaltungsverband Besigheim

Kreis: Ludwigsburg
Gemeinden: Besigheim, Freudental, Gemmrigheim, Hessigheim,Löchgau, Mundelsheim, Walheim

Darstellung der Flächenpotentiale in Walheim

Bearbeitet:	Hübner	Maßstab: 1:5.000
Gezeichnet:	Hübner	
Datum:	30.04.2021	Beilage:
Projekt:	2107	