

Gemeindeverwaltungsverband Besigheim



VORENTWURF

06.05.2019

Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020-2035

Erläuterungsbericht



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
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§4 Abs. 1 BauGB)	vom 20.05.2019 bis 28.06.2019
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen		am
Billigung des Entwurfes, Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§3 Abs. 2 BauGB)	am
Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung	(§3 Abs. 2 BauGB)	am
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§3 Abs. 2 BauGB)	vom bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§4 Abs. 2 BauGB)	vom bis
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	(§3 Abs. 2 BauGB)	am
Wirksamkeitsbeschluss	(§2 Abs. 1 BauGB)	am
Genehmigung durch das Landratsamt Ludwigsburg	(§6 Abs. 1 BauGB)	am
Bekanntmachung und Inkrafttreten	(§6 Abs. 5 BauGB)	am

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

Besigheim, den

Steffen Bühler
Verbandsvorsitzender



1. Vorbemerkung	5
1.1 Allgemeines.....	5
1.2 Anlass der Fortschreibung	5
1.3 räumliche Abgrenzung des Plangebiets	5
1.4 Planungsvorgaben	5
1.4.1 Landesentwicklungsplan.....	6
1.4.2 Regionalplan / Landschaftsrahmenplan	6
1.4.3 Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan	6
2. Wohnbauflächenbedarf	7
2.1 Wohnbauflächenbedarf in Besigheim	9
2.2 Wohnbauflächenbedarf in Freudental.....	13
2.3 Wohnbauflächenbedarf in Gemmrigheim	16
2.4 Wohnbauflächenbedarf in Hessigheim	19
2.5 Wohnbauflächenbedarf in Löchgau	21
2.6 Wohnbauflächenbedarf in Mundelsheim	25
2.7 Wohnbauflächenbedarf in Walheim	27
3. Gewerbeflächenbedarf	30
3.1 Gewerbeflächenbedarf in Besigheim	30
3.2 Gewerbeflächenbedarf in Freudental.....	30
3.3 Gewerbeflächenbedarf in Gemmrigheim	30
3.4 Gewerbeflächenbedarf in Hessigheim	30
3.5 Gewerbeflächenbedarf in Löchgau	31
3.6 Gewerbeflächenbedarf in Mundelsheim	31
3.7 Gewerbeflächenbedarf in Walheim.....	31
4. Sonderbauflächebedarf	32
4.1 Sonderbauflächenbedarf in Besigheim	32
4.2 Sonderbauflächenbedarf in Freudental	32
4.3 Sonderbauflächenbedarf in Gemmrigheim	32
4.4 Sonderbauflächenbedarf in Hessigheim	32
4.5 Sonderbauflächenbedarf in Löchgau	32
4.6 Sonderbauflächenbedarf in Mundelsheim	32



4.7	Sonderbauflächenbedarf in Walheim	32
5.	Grünflächenbedarf	34
5.1	Grünflächenbedarf in Besigheim	34
5.2	Grünflächenbedarf in Freudental	34
5.3	Grünflächenbedarf in Gemmrigheim	34
5.4	Grünflächenbedarf in Hessigheim	34
5.5	Grünflächenbedarf in Löchgau	34
5.6	Grünflächenbedarf in Mundelsheim	34
5.7	Grünflächenbedarf in Walheim	34
6.	Gemeinbedarfsflächenbedarf	35
6.1	Gemeinbedarfsflächenbedarf in Besigheim	35
6.2	Gemeinbedarfsflächenbedarf in Freudental	35
6.3	Gemeinbedarfsflächenbedarf in Gemmrigheim	35
6.4	Gemeinbedarfsflächenbedarf in Hessigheim	35
6.5	Gemeinbedarfsflächenbedarf in Löchgau	35
6.6	Gemeinbedarfsflächenbedarf in Mundelsheim	35
6.7	Gemeinbedarfsflächenbedarf in Walheim	35
7.	Bauflächenausweisung	36
7.1	Bauflächenausweisung in Besigheim	36
7.2	Bauflächenausweisung in Freudental	55
7.3	Bauflächenausweisung in Gemmrigheim	59
7.4	Bauflächenausweisung in Hessigheim	65
7.5	Bauflächenausweisung in Löchgau	74
7.6	Bauflächenausweisung in Mundelsheim	80
7.7	Bauflächenausweisung in Walheim	86
7.8	Bauflächenausweisung auf der Ottmarsheimer Höhe (Zweckverband Industriegebiet Besigheim)	93
8.	Berichtigungen durch Bebauungspläne nach § 13 BauGB	95



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, Gemrigheim, Hessigheim, Löchgau, Mundelsheim und Walheim.

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

Im Norden Gemeindeverwaltungsverband Bönningheim, 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 (wird im weiteren Verfahren ergänzt) 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 mit integriertem Landschaftsplan*

Der Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet.



2. WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

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 Weicht die Hauptvariante der Prognose des Statistischen Landesamtes für das Jahr 2016 bereits deutlich von der tatsächlich vorhandenen Einwohnerzahl des Einwohnermeldeamtes ab, so wird geprüft, ob sich die tatsächliche Entwicklung eher an den oberen Rand des Statistischen Landesamtes annähert. Ist dies der Fall, so wird 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 wird 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 ist nach dem Statistischen Landesamt lediglich für Gemeinden mit Wanderung möglich.

Der sich hieraus 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 sind 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

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 66 Jahre alt sind) von der Anzahl der Hochbetagten abgezogen, da hierdurch kein neuer Wohnraum für neue Bauherren entsteht.

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 Bevölkerungspyramiden des Einwohnermeldeamtes der unterschiedlichen Gemeinden vom Basisjahr 2016 herangezogen.

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



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
- Flüchtlingsunterbringung
- Wohnbauschwerpunkte
- Pendlerzahlen

Die Wohnbauflächenbedarfe der einzelnen Gemeinden wurde vorab mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Verband Region Stuttgart abgestimmt.



2.1 Wohnbauflächenbedarf in Besigheim

Nach dem Einwohnermeldeamt und dem Statistischen Landesamt liegen vom Basisjahr 2016 folgende Daten zur Einwohnerzahl und Belegungsdichte vor:

Einwohner ³	Wohneinheiten ⁴	Einwohner Prognose 2016 ⁴	Einwohner Prognose 2035 ⁴	Brutto- wohndichte ⁵
12.375	5.695	Hauptvariante: 12.182 Oberer Rand: 12.328	Hauptvariante: 12.571 Oberer Rand: 13.481	80 EW/ha

Bei der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes für das Jahr 2016 zeigt sich, dass die Hauptvariante des Entwicklungskorridors (12.182 EW) deutlich von der tatsächlich vorhandenen Einwohnerzahl (12.375 EW) abweicht. Der Wert des oberen Rand des Entwicklungskorridors (12.328 EW) stimmt hier eindeutig besser mit der tatsächlich vorhandenen Einwohnerzahl überein. Aufgrund dessen wird für die Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung die Vorausrechnung nach dem oberen Rand herangezogen. Auch die Daten des Einwohnermeldeamtes zu den Jahren 2017 und 2018 unterstützen dieses Vorgehen:

Jahr	Einwohnermeldeamt ³	Entwicklungskorridor Hauptvariante ⁴	Entwicklungskorridor Oberer Rand ⁴
2017	12.744	12.267 EW	12.449 EW
2018	12.790	12.333 EW	12.557 EW

Die Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ 1)	705 EW
Prognostizierter Einwohnerzuwachs (EZ 2)	1.106 EW
Einwohnerzuwachs (EZ)	1.811 EW
Wohnbauflächenbedarf	22,6 ha
abzgl. Baulücken	1,5 ha
Wohnbauflächenbedarf abzgl. BLK	21,1 ha

$$EZ 1 = \frac{EW \times 0,3 \times 19 \text{ Jahre}}{100}$$

$$EZ 2 = \text{Prognose 2035} - \text{Einwohner 2016}$$

$$EZ = EZ 1 + EZ 2$$

Die Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur³ kommt zu folgender Untergliederung:

Neue Bauherren	Neurentner	Hochbetagte
2.628 EW	3.553 EW	1.766 EW ⁶

³ Quelle: Einwohnermeldeamt Besigheim

⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

⁵ Gem. Plansatz 2.4.0.8 Regionalplan Verband Region Stuttgart

⁶ Abzüglich der Einwohner des Pflegeheims Robert-Breuning-Stift



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

	Tatsächliche Bevölkerungsstruktur
Eigenentwicklung	862 EW
Zuwanderung	925 EW
Zuwachs insgesamt	1.787 EW
Wohnbauflächenbedarf	22,3 ha
abzgl. Baulücken	1,5 ha
Wohnbauflächenbedarf abzgl. BLK	20,8 ha

Neue Bauherren - Hochbetagte
Neurentner – Neue Bauherren

Sowohl bei der Ermittlung nach der Plausibilitätsprüfung, als auch nach der Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur lässt sich ein nahezu identischer Wohnbauflächenbedarf nachweisen.

Die Betrachtung des demographischen Bedarfs unterstützt die Verwendung des oberen Randes des Entwicklungskorridors und somit einen erhöhten Wohnbauflächenbedarf. Dieser ergibt sich vor allem durch die Wanderung. Im Jahr 2016 war die Anzahl der Zugezogenen deutlich höher als die Anzahl der Fortgezogenen. Hier lag der Wanderungssaldo bei +350 Einwohner (entspricht ca. 2,9%). Der hohe Zuzug lässt sich zum einem auf die Erschließung des Neubaugebiets „Bülzen-Ost“ zurückführen. Zum anderen haben sich die Einwohnerzahlen durch Baulückenschließungen und durch die Schaffung von neuem Wohnraum im Innenbereich (durch Abbruch und Neubebauung) bemerkbar gemacht. Lässt man das Jahr 2016 mit dem überdurchschnittlichen Zuzug bei der Betrachtung einmal außen vor und berücksichtigt nur die Jahre 2011 bis 2015, so kommt man dennoch auf einen positiven Wanderungssaldo von insgesamt 327 Einwohnern. Dies entspricht im Durchschnitt einem jährlichen Zuzugsgewinn von 65 Personen.

Durch die Vielzahl an kulturellen Angeboten, ein reges Vereinsleben, eine sehr gute Kinderbetreuung, den Tourismus und die historische Altstadt verfügt Besigheim über eine sehr hohe Lebensqualität. Auch aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung gilt Besigheim als attraktiver Wohnstandort. Die Stadt Besigheim verfügt über einen Bahnhof, an dem im 30-Minuten-Takt eine Anbindung an die Regionalzüge der Bahnlinie Stuttgart-Heilbronn-Mosbach-Neckarelz 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 Stadtlinienerverkehr (Linie 560 - Ingersheimer Feld - Schimmelfeld - Altstadt - Bahnhof - Spindelberg - Schäuber und zurück).

Anbindung besteht auch an die Linien

- Besigheim - Freiberg/N.
- Besigheim - Marbach/N. (Fahrrad- und Wanderbus WeinkulTourer)
- Besigheim - Gemmrigheim - Kirchheim/N. (Schülerverbindung)
- Nachtbus: Besigheim - Pleidelsheim - Freiberg mit Anbindung Ludwigsbug

Neben einem attraktiven Wohnstandort ist Besigheim auch ein attraktiver Arbeitsstandort. Dies belegt die höhere Berufseinpendler- als Berufsauspendlerzahl. Auf 4.201 Berufsauspendler kommen 4.355 Berufseinpendler, was einen Pendlersaldo von +154 ergibt. Geht man davon aus, dass 15 % dieser Einpendler ihren Arbeitsstandort auch zu ihrem Wohnstandort machen wollen, so wird hierdurch bei einer Belegungsdichte von 2,2 EW/WE⁷ und einer Bruttowohndichte von 80 EW/WE ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von **0,6 ha** erforderlich.

⁷ Belegungsdichte nach eigener Berechnung



Nachdem mit Bülzen-Ost die letzte Bauflächenreserve aufgebraucht ist, hat sich die Stadt in den letzten Jahren bereits auf die Innenentwicklung konzentriert. Da es in Besigheim weder Branchen/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 untergenutzten Grundstücken eine neue Bebauung zuzuführen. Aktuell zu nennen ist die Hofrat-Lang-Str. 7 und die Weinstraße 6/Steinbachbachstr. 16. Dort entstehen in naher Zukunft 25 neue Wohneinheiten. Darüber hinaus gibt es Bauträger, die untergenutzte Grundstücke erwerben, abrechen und einer attraktiven Neubebauung zuzuführen. So werden in der Christofstraße 10, Bietigheimer Str. 63-67 und Kronenstraße 29-31 mittelfristig 88 Wohneinheiten entstehen.

Die Grundstücke des neuen Wohngebiets Bülzen-Ost wurden nur 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 8 Jahren ab der Bebaubarkeit (01.02.2016) mit dem Bau zu beginnen und diesen ab Baubeginn innerhalb von 2 Jahren bezugsfertig zu erstellen. Zum 01.12.2017 sind von den 3,14 ha 1,74 ha (173 WE) bereits bebaut bzw. im Bau. Die 25% der Fläche in kommunaler Hand wurden mit der Verpflichtung veräußert, innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss mit dem Bau eines Wohngebäudes zu beginnen und dieses innerhalb von 4 Jahren fertigzustellen. Zum 01.12.2017 sind von den 1 ha bereits 0,92 ha (26 WE) bebaut, bzw. veräußert. 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. 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.

Eine Analyse der Stadt über die Bautätigkeit seit 2011 zeigt, dass in den letzten Jahren eine Aktivierung von Wohnbaulücken von 0,15 ha pro Jahr stattgefunden hat. Bei der letzten Befragung Mitte 2011 (welche nur im Stadtteil Besigheim stattgefunden hat) waren 4,48 ha Baulücken vorhanden (94 Baulücken, ohne Bauverpflichtung). Zum Stichtag 31.10.2017 haben sich diese auf 3,6 ha (77 Baulücken, ohne Bauverpflichtung) reduziert. Dies entspricht einer Verringerung um über 18%. Allerdings sind diese innerörtlichen Nachverdichtungspotentiale nun völlig ausgeschöpft. 2017 wurde eine erneute Befragung der Eigentümer von Baulücken durchgeführt, 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 betragen in Besigheim 46,2%, in Ottmarsheim 45,8%. Von den in Besigheim und Ottmarsheim insgesamt 5,7 ha vorhandener Baulücken sind nur 0,6 ha mittel- bzw. kurzfristig verfügbar. Die Mehrheit der Eigentümer hat kein Verkaufsinteresse. Das Ergebnis der Befragung zeigt also, dass der Bedarf an Wohnbauflächen nicht durch die innerörtlichen Baulücken gedeckt werden kann. 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 die Mobilisierungsstrategie „Online-Baulückenbörse“ hier ins Leere läuft und die Stadt keinerlei Einfluss auf die Aktivierung von privaten Baulücken hat. Ein Abzug von 50 % der vorhandenen Baulücken ist somit deutlich zu hoch angesetzt. Aufgrund der kaum vorhandenen Verkaufsbereitschaft werden lediglich 25 % (entspricht 1,5 ha) der vorhandenen Baulücken vom errechneten Flächenbedarf abgezogen. Flächenreserven, welche zudem vom berechneten Bedarf abzuziehen wären, sind in Besigheim nicht vorhanden.

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 sehr groß. Zum 01.04.2017 lagen 23 schriftliche Bewerbungen von Einheimischen und 79 von Auswärtigen vor. Zum 01.01.2019 lagen 60 Bewerbungen für 7 Bauplätze im Baugebiet Neckbarblick vor. Zudem erfolgen täglich, vor allem von Auswärtigen, Anfragen nach freien Baugrundstücken. Die hohe Anfrage von Bauinteressenten belegt zusätzlich, dass sich die Bevölkerungsentwicklung in Besigheim deutlich höher ist, als sie in der Hauptvariante prognostiziert wurde.



Dieser aufgeführte Wohnbauflächenbedarf kann definitiv nicht alleine durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden.

In Besigheim gibt es 2.940 Wohngebäude⁸, wovon 78 leer stehen (entspricht ca. 2,7 %). Für 17 davon liegen bereits Bauanträge zwecks Umbauarbeiten vor, so dass davon auszugehen ist, dass diese kurzfristig wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Durch diese Reduzierung der leerstehenden Bestandsgebäude um rund 22 % zeigt sich nochmals, dass Besigheim viel für die Innenentwicklung tut, die dadurch gewonnenen Wohnflächen jedoch lange nicht ausreichen, um die hohe Nachfrage zu bedienen.

Aufgrund der aktuellen Flüchtlingsthematik wurde in Besigheim eine Flüchtlingsunterkunft für die Erstunterbringung von bis zu 252 Flüchtlingen errichtet. Zudem wurden drei Bestandswohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Die Erstunterbringung kann für 1/3 der bisherigen Bewohner, also für 84 Personen, als dauerhafte Anschlussunterbringung dienen. Bei der Annahme, dass 50 % der Flüchtlinge (entspricht 126 Personen) in Besigheim bleiben und 84 davon dauerhaft in der Flüchtlingsunterkunft untergebracht werden können, erfordert dies für die übrigen 42 Personen, bei einer Belegungsdichte von 80 EW/ha, einen weiteren zusätzlichen Anspruch von ca. **0,5 ha**.

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.

Zusätzlich zum ermittelten Flächenbedarf wird der Wohnbauschwerpunkt „Besigheim West“ mit **7,2 ha** sowie der Wohnbauschwerpunkt „Bülzen /Schimmelfeld“ mit der Restfläche **2,5 ha** hinzuaddiert.

Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass sowohl durch die Plausibilitätsprüfung, als auch durch die Gegenüberstellung der „neuen Bauherren“ und der „Neurentner“ bzw. der „Hochbetagten“ aufgezeigt wird, dass in Besigheim ein hoher Wohnbauflächenbedarf vorhanden ist.

Dieser Bedarf begründet sich zusätzlich durch den positiven Wanderungssaldo sowie die hohe Nachfrage nach Bauplätzen.

Aufgrund des positiven Pendlersaldo sowie die aktuellen Flüchtlingsthematik wird ein weiterer Flächenbedarf begründet.

Nach der Plausibilitätsprüfung ergibt sich demnach, abzüglich der Baulücken, ein Wohnbauflächenbedarf von **21,1 ha**. Hierzu wird noch der Flächenbedarf der sich durch den Pendlersaldo (0,6 ha) und die Flüchtlingsunterbringung (0,5 ha) ergibt hinzuaddiert, wonach sich ein absoluter Bedarf von **22,2 ha** ergibt. Kein Bestandteil dieses Flächenbedarfs sind die Wohnbauschwerpunkte „Besigheim West“ sowie „Bülzen /Schimmelfeld“. Diese werden zusätzlich aufaddiert, wonach sich ein Gesamtbedarf an Wohnbauflächen von **31,9 ha** ergibt.

Trotz der Mobilisierungsstrategie von Baulücken hat die Stadt auf die Bebauung von „alten“ Baulücken keinen Einfluss. Aufgrund der Funktion als Mittelzentrum, der Infrastruktur und der Vielzahl von Angeboten ist Besigheim eine Stadt, die auch künftig mit Zuwanderungen rechnen muss. Verdeutlicht wird dies auch durch die massive Nachfrage nach freien Baugrundstücken, sowohl von Einheimischen als auch von Auswärtigen.

⁸ Quelle: Statistische Landesamt Baden-Württemberg

2.2 Wohnbauflächenbedarf in Freudental

Nach dem Einwohnermeldeamt und dem Statistischen Landesamt liegen vom Basisjahr 2016 folgende Daten zur Einwohnerzahl und Belegungsdichte vor:

Einwohner ⁹	Wohneinheiten ¹⁰	Einwohner Prognose 2016 ¹⁰	Einwohner Prognose 2035 ¹⁰	Bruttowohndichte ¹¹
2.453	1.109	2.427	2.263 ¹²	55 EW/ha

Die Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ 1)	140 EW
Prognostizierter Einwohnerzuwachs (EZ 2)	-190 EW
Einwohnerzuwachs (EZ)	-50 EW
Wohnbauflächenbedarf	-0,9 ha
abzgl. Baulücken	0,5 ha
Wohnbauflächenbedarf abzgl. BLK	-1,4 ha

$$EZ 1 = \frac{EW \times 0,3 \times 19 \text{ Jahre}}{100}$$

$$EZ 2 = \text{Prognose 2035} - \text{Einwohner 2016}$$

$$EZ = EZ 1 + EZ 2$$

Die Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur kommt zu folgender Untergliederung:

Neue Bauherren	Hochbetagte
503 EW	345 EW ¹³

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

	Tatsächliche Bevölkerungsstruktur
Eigenentwicklung	158 EW
Wohnbauflächenbedarf	2,9 ha
abzgl. Baulücken	0,5 ha
Wohnbauflächenbedarf abzgl. BLK	2,4 ha

Neue Bauherren - Hochbetagte

Nach der Plausibilitätsprüfung ist in Freudental mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen, wonach in der Gemeinde auch kein weiterer Wohnbauflächenbedarf vorhanden wäre. Allerdings zeigt die Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur aufgrund der deutlich höheren Zahl der „neuen Bauherren“ gegenüber den „Hochbetagten“ auf, dass durchaus ein Bedarf vorhanden ist.

⁹ Quelle: Einwohnermeldeamt Freudental

¹⁰ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

¹¹ Gem. Plansatz 2.4.0.8 Regionalplan Verband Region Stuttgart

¹² Prognose 2035 zzgl. der Differenz der tatsächlichen Einwohnerzahl 2016 und der prognostizierten Einwohnerzahl für das Jahr 2016 des StaLa (=2.237 + (2.453 - 2.427)).

¹³ Abzüglich der Einwohner des Pflegeheims Kleeblatt sowie des Kompetenzzentrum Demenz



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 Voraussrechnungen 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
Vorausrechnung (StaLa)	2.439	2.427	2.414	2.401
Einwohnerzahl (Einwohnermeldeamt)	2.463	2.453	2.473	2.487

Die tatsächliche Bevölkerungsstruktur (Gegenüberstellung „neue Bauherren“ und „Hochbetragte“) zeigt zudem, dass aufgrund der vorhandenen Altersstruktur in den nächsten 19 Jahren eine Nachfrage nach weiterem Wohnraum vorhanden ist. Da bei der Plausibilitätsprüfung die tatsächliche Altersstruktur keine Berücksichtigung findet, bildet diese für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs in Freudental kein realistisches Bild ab.

Bei der Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur zeigt sich, dass der Anteil der „neuen Bauherren“ gegenüber den „Hochbetagten“ deutlich überwiegt. Zusätzlich ist in Freudental eine abnehmende Belegungsdichte erkennbar. 2004 betrug die durchschnittliche Belegungsdichte noch 2,5 EW/WE, im Jahr 2006 nur noch 2,2 EW/WE¹⁴. Somit wird durch die Betrachtung des demographischen Bedarfs ein Wohnbauflächenbedarf von **2,4 ha** begründet.

Freudental verfügt nur über eine geringe Anzahl von 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 eingetragen 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 Flüchtlingsthematik wurden für die Flüchtlingsunterbringung neben der optimalen Ausnutzung einiger Objekte von der Gemeinde Wohnungen gekauft und eine Doppelhaushälfte angemietet. Aktuell sind im Rahmen der Anschlussunterbringung in Freudental 42 Personen untergebracht. Im Jahr 2019 sind weitere 10 Personen aufzunehmen. Bei der Annahme, dass 50 % der Flüchtlinge (entspricht 5 Personen) dauerhaft in Freudental bleiben, erfordert dies bei einer Belegungsdichte von 55 EW/ha, einen weiteren zusätzlichen Anspruch von ca. **0,1 ha**.

Die Gemeinde Freudental hat derzeit Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 2,0 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 Eigenutzung im Besitz der Eigentümer bleiben. Ein weiteres Grundstück wird als Gartengrundstück genutzt und bei den übrigen 11 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 3 – 4 Jahren intensiv vorangetrieben. So wurden alle „privaten Grünflächen“ in den Baugebieten „Wolfsberg I + II“ von der Gemeinde erworben und mit den notwendigen Bebauungsplanänderungen 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

¹⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg



Innenverdichtung agiert die Gemeinde beim Verkauf von freien Bauplätzen als Vermittler. So ist es ihr gelungen, zahlreiche innerörtlicher Baulücken zu schließen. Die Anzahl der innerörtlichen Baulücken haben sich seit der Befragung der Eigentümer von Baulücken um ca. 40 % reduziert. Aufgrund des enormen Rückgangs der Baulücken und dem Ergebnis der Baulückenbefragung wird von dem berechneten Wohnbauflächenbedarf nur 25 % der vorhandenen Baulücken (0,5 ha) abgezogen.

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.

Die Gegenüberstellung der „neuen Bauherren“ und der „Neurentner“ zeigt auf, dass in der Gemeinde ein Bedarf nach neuen Wohnbauflächen vorhanden ist. Dieser Bedarf wird zudem durch die Flüchtlingsunterbringung begründet.

Somit ist in Freudental eine Neuausweisung von **2,5 ha** Wohnbauflächen erforderlich.

Die Gemeinde arbeitet derzeit den Bebauungsplan „Alleenstraße“ mit einer Flächengröße von 2,7 ha aus. Da diese Fläche etwa dem erforderlichen Wohnbauflächenbedarf entspricht finden im Rahmen der FNP Fortschreibung keine weitere Wohnbauflächenausweisung statt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan soll am 30.04.2019 erfolgen.



2.3 Wohnbauflächenbedarf in Gemmrigheim

Nach dem Einwohnermeldeamt und dem Statistischen Landesamt liegen vom Basisjahr 2016 folgende Daten zur Einwohnerzahl und Belegungsdichte vor:

Einwohner ¹⁵	Wohneinheiten ¹⁶	Einwohner Prognose 2016 ¹⁶	Einwohner Prognose 2035 ¹⁶	Brutto- wohndichte ¹⁷
4.145	1.857	Hauptvariante: 4.049 Oberer Rand: 4.157	Hauptvariante: 4.181 Oberer Rand: 4.532	60 EW/ha

Bei der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes für das Jahr 2016 zeigt sich, dass die Hauptvariante des Entwicklungskorridors (4.049 EW) deutlich von der tatsächlich vorhandenen Einwohnerzahl (4.145 EW) abweicht. Der Wert des oberen Rand des Entwicklungskorridors (4.157 EW) stimmt hier eindeutig besser mit der tatsächlich vorhandenen Einwohnerzahl überein. Aufgrund dessen wird für die Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung die Vorausrechnung nach dem oberen Rand herangezogen. Auch die Daten des Einwohnermeldeamtes zu den Jahren 2017 und 2018 unterstützen dieses Vorgehen:

Jahr	Einwohnermeldeamt ¹⁵	Entwicklungskorridor Hauptvariante ¹⁶	Entwicklungskorridor Oberer Rand ¹⁶
2017	4.207 EW	4.075 EW	4.196 EW
2018	4.325 EW	4.095EW	4.230 EW

Die Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ 1)	236 EW
Prognostizierter Einwohnerzuwachs (EZ 2)	387 EW
Einwohnerzuwachs (EZ)	623 EW
Wohnbauflächenbedarf	10,4 ha
abzgl. Baulücken	1,0 ha
Wohnbauflächenbedarf abzgl. BLK	9,4 ha

$$EZ 1 = \frac{EW \times 0,3 \times 19 \text{ Jahre}}{100}$$

$$EZ 2 = \text{Prognose 2035} - \text{Einwohner 2016}$$

$$EZ = EZ 1 + EZ 2$$

Die Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur kommt zu folgender Untergliederung:

Neue Bauherren	Neurentner	Hochbetagte
948 EW	1.165 EW	587 EW ¹⁸

¹⁵ Quelle: Einwohnermeldeamt Gemmrigheim

¹⁶ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

¹⁷ Gem. Plansatz 2.4.0.8 Regionalplan Verband Region Stuttgart

¹⁸ Abzüglich der Einwohner des Kleeblatt Pflegeheims



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

	Tatsächliche Bevölkerungsstruktur
Eigenentwicklung	361 EW
Zuwanderung	217 EW
Zuwachs insgesamt	578 EW
Wohnbauflächenbedarf	9,6 ha
abzgl. Baulücken	1,0 ha
Wohnbauflächenbedarf abzgl. BLK	8,6 ha

Neue Bauherren - Hochbetagte
Neurentner - Neue Bauherren

Die Betrachtung des demographischen Bedarfs spricht ebenfalls für die Verwendung des oberen Randes des Entwicklungskorridors und somit für einen erhöhten Wohnbauflächenbedarf.

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 „Papierfabrik“ 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 Immobilien 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. Bisher stammen nur 17% der Käufer aus der Gemeinde. Der Großteil (41%) stammt aus dem näheren Umfeld (Sachsenheim, Bietigheim-Bissingen und Löchgau). 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. Im Jahr 2016 war die Anzahl der Zugezogenen deutlich höher als die Anzahl der Fortgezogenen. Hier lag der Wanderungssaldo bei +82 Einwohner (entspricht ca. 2 %). Auch in den Jahren 2011 bis 2015 ist im Durchschnitt ein positiver Wanderungssaldo von + 33 Einwohnern zu verzeichnen. Der positive Wanderungssaldo ist unter anderem auch auf die gute Infrastruktur im Ortskern zurückzuführen. Ein Aldi, Rewe, dm, zwei Metzger und vier Bäcker sichern die Versorgung im Ort.

Auch wenn Gemmrigheim über keinen eigenen Bahnhof 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.

2017 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 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. Das Ergebnis der Befragung zeigt, dass ein Abzug von 50 % der Baulücken zu hoch ist. Vom errechneten Bedarf werden lediglich 25% der vorhandenen Baulücken abgezogen. Dies entspricht 1,0 ha. Flächenreserven für eine Wohnbebauung sind in Gemmrigheim nicht vorhanden.

Auf Grund der Flüchtlingsthematik wurden für die Flüchtlingsunterbringung die leerstehenden Häuser erhoben und Kontakt mit den Eigentümern aufgenommen. Von den ca. 20 geprüften



Häusern konnte nur eines für die Flüchtlingsunterbringung weiter untersucht werden, da die übrigen Besitzer entweder nicht bereit sind weiter in die Immobilie zu investieren oder die Immobilie der Gemeinde für den Zweck der Flüchtlingsunterbringung zu vermieten. Aktuell sind in Gemmrigheim 47 Personen untergebracht. Bei der Annahme, dass 50 % der Flüchtlinge (entspricht 24 Personen) dauerhaft in Gemmrigheim bleiben und die bisherige Erstunterbringung für 1/3 der derzeit untergebrachten Personen (entspricht 16 Personen) dauerhaft genutzt werden kann, so ergibt sich für die übrigen 8 Personen bei einer Bruttowohndichte von 60 EW/ha ein zusätzlicher Flächenbedarf von **0,1 ha**.

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.

Schon bei der Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung zeigt sich, dass ein hoher Bedarf nach der Ausweisung neuer Wohnbauflächen besteht. Der hohe Bedarf, der sich durch die Verwendung des oberen Randes bei der Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung ergibt wird auch nochmals durch die Betrachtung der vorhandenen Altersstruktur, die hohe Anzahl an Bauplatzinteressenten sowie den positiven Wanderungssaldo bestätigt. Zudem ergibt sich durch die aktuelle Flüchtlingsthematik ein zusätzlicher Bedarf von 0,1 ha.

Somit ist in Gemmrigheim eine Neuausweisung von **9,5 ha** Wohnbaufläche erforderlich.



2.4 Wohnbauflächenbedarf in Hessigheim

Nach dem Einwohnermeldeamt und dem Statistischen Landesamt liegen vom Basisjahr 2016 folgende Daten zur Einwohnerzahl und Belegungsdichte vor:

Einwohner ¹⁹	Wohneinheiten ²⁰	Einwohner Prognose 2016 ²⁰	Einwohner Prognose 2035 ²⁰	Brutto- wohndichte ²¹
2.418	1.105	2.374	2.436	55 EW/ha

Die Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ 1)	138 EW
Prognostizierter Einwohnerzuwachs (EZ 2)	-7 EW
Einwohnerzuwachs (EZ)	131 EW
Wohnbauflächenbedarf	2,4 ha
abzgl. Baulücken	0,8 ha
Wohnbauflächenbedarf abzgl. BLK	1,6 ha

$$EZ 1 = \frac{EW \times 0,3 \times 19 \text{ Jahre}}{100}$$

$$EZ 2 = \text{Prognose 2035} - \text{Einwohner 2016}$$

$$EZ = EZ 1 + EZ 2$$

Die Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur kommt zu folgender Untergliederung:

Neue Bauherren	Hochbetagte
531 EW	303 EW

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

	Tatsächliche Bevölkerungsstruktur
Eigenentwicklung	228 EW
Zuwachs insgesamt	228 EW
Wohnbauflächenbedarf	4,1 ha
abzgl. Baulücken	0,8 ha
Wohnbauflächenbedarf abzgl. BLK	3,3 ha

Neue Bauherren - Hochbetagte

Da die tatsächliche Einwohnerzahl nach dem Einwohnermeldeamt deutlich höher ist, als die die nach dem Statistischen Landesamt für 2016 prognostiziert wurde wird aufgezeigt, dass der Bedarf, welcher sich nach der Plausibilitätsprüfung ermitteln lässt deutlich zu gering angesetzt wurde. 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 (vgl. hierzu nachfolgende Tabelle).

¹⁹ Quelle: Einwohnermeldeamt Hessigheim

²⁰ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

²¹ Gem. Plansatz 2.4.0.8 Regionalplan Verband Region Stuttgart

Jahr	2014	2015	2016	2017
Geburtenrate in Hessigheim ²²	10,7	11,8	15,6	13,4
Geburtenrate des GVV Besigheim ²²	8,3	9,5	9,6	11,6

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. Dieses Ergebnis zeigt, dass ein Abzug von 50 % der vorhandenen Baulücken deutlich zu hoch ist. Aufgrund der kaum vorhandenen Verkaufsbereitschaft werden lediglich 25 % (entspricht 0,8 ha) der vorhandenen Baulücken vom errechneten Flächenbedarf abgezogen. Durch die Befragung wurden zwar Anstrengungen zur Aktivierung von Bauflächenpotentialen unternommen, zeigte jedoch, dass innerörtlich keine weiteren Flächen verfügbar sind.

Die Gemeinde Hessigheim führt eine Bauplatzinteressentenliste, auf der aktuell 77 Interessenten eingetragen 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.

Für das Baugebiet „Westlich der Seitenstraße“ (1 ha) wird aktuell der Bebauungsplan ausgearbeitet. Der Bebauungsplan soll noch im Jahr 2019 als Satzung beschlossen werden. Die Bauplätze werden mit einer Bauverpflichtung verkauft, sodass damit zu rechnen ist, dass das gesamte Gebiet bis 2023 vollständig bebaut ist, weswegen die Fläche nicht als Flächenreserve abgezogen wird.

Im Rahmen der aktuellen Flüchtlingsthematik wurden in Hessigheim 23 Flüchtlinge aufgenommen und in Bestandsimmobilien in der Gemeinde beherbergt. Bei der Annahme, dass von den Flüchtlingen 50 % (entspricht 12 Personen) in Hessigheim bleiben und 1/3 davon in der bestehenden Unterkunft untergebracht werden können, so begründet sich für die übrigen Flüchtlinge ein zusätzlicher Flächenbedarf von **0,1 ha**.

Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass die rechnerische Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs nach der Plausibilitätsprüfung den Hessigheimer Verhältnissen nicht gerecht wird. Die Gegenüberstellung der „neuen Bauherren“ und der „Neurentner“ zeigt auf, dass der Bedarf deutlich höher ist. Zusätzlich begründet sich der Bedarf durch die Nachfrage nach Bauplätzen sowie die Anschlussunterbringung der Flüchtlinge. Demnach ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von **3,4 ha**.

²² eigene Berechnung nach Daten des Statistischen Landesamtes



2.5 Wohnbauflächenbedarf in Löchgau

Nach dem Einwohnermeldeamt und dem Statistischen Landesamt liegen vom Basisjahr 2016 folgende Daten zur Einwohnerzahl und Belegungsdichte vor:

Einwohner ²³	Wohneinheiten ²⁴	Einwohner Prognose 2016 ²⁴	Einwohner Prognose 2035 ²⁴	Brutto- wohndichte ²⁵
5.623	2.506	Hauptvariante: 5.566 Oberer Rand: 5.681	Hauptvariante: 5.666 ²⁶ Oberer Rand: 6.066	60 EW/ha

Die Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

	Nach Hauptvariante	Nach oberen Rand	
Fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ 1)	321 EW	321 EW	EZ 1 = $\frac{EW \times 0,3 \times 19 \text{ Jahre}}{100}$
Prognostizierter Einwohnerzuwachs (EZ 2)	43 EW	443 EW	EZ 2 = Prognose 2035 - Einwohner 2016
Einwohnerzuwachs (EZ)	364 EW	764 EW	EZ = EZ 1 + EZ 2
Wohnbauflächenbedarf	6,1 ha	12,7 ha	
abzgl. Baulücken	0,7 ha	0,7 ha	
abzgl. Flächenreserve	0,7 ha	0,7 ha	
Wohnbauflächenbedarf abzgl. Baulücken + Flächenreserve	4,7 ha	11,3	

Die Prognose nach dem Statistischen Landesamt weist im Vergleich zu den Daten des Einwohnermeldeamtes für das Jahr 2016 eine Differenz von 57 Einwohnern auf. Die Differenz zwischen der Zahl des Einwohnermeldeamtes und dem oberen Rand des Entwicklungskorridors weist einen nahezu identischen Wert, nämlich 58 Personen, auf. Aufgrund dessen wird für den Wohnbauflächenbedarf nach der Plausibilitätsprüfung in diesem Fall der Mittelwert der beiden Berechnungen (Hauptvariante und oberer Rand), also 8 ha, herangezogen. Die Betrachtung weiterer Daten aus dem Einwohnermeldeamt aus den Jahren 2017 und 2018 zeigen ebenfalls auf, dass die Hauptvariante in Löchgau zu niedrig angesetzt wurde:

Jahr	Einwohnermeldeamt ²³	Entwicklungskorridor Hauptvariante ²⁴	Entwicklungskorridor Oberer Rand ²⁴
2017	5.672 EW	5.581 EW	5.721 EW
2018	5.668 EW	5.588 EW	5.758 EW

Die Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur kommt zu folgender Untergliederung:

Neue Bauherren	Neurentner	Hochbetagte
1.202 EW	1.749 EW	865 EW ²⁷

²³ Quelle: Einwohnermeldeamt Löchgau

²⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

²⁵ Gem. Plansatz 2.4.0.8 Regionalplan Verband Region Stuttgart

²⁶ Prognose 2035 zzgl. der Differenz der tatsächlichen Einwohnerzahl 2016 und der prognostizierten Einwohnerzahl für das Jahr 2016 des StaLa (= 5.609 + (5.623-5.566)).

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

	Tatsächliche Bevölkerungsstruktur
Eigenentwicklung	337 EW
Zuwanderung	547 EW
Zuwachs insgesamt	884 EW
Wohnbauflächenbedarf	14,7 ha
abzgl. Baulücken	0,7 ha
abzgl. Flächenreserve	0,7 ha
Wohnbauflächenbedarf abzgl. Baulücken + Flächenreserve	13,3 ha

Neue Bauherren - Hochbetagte

Neurentner - Neue Bauherren

Bei der Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung ist zu berücksichtigen, dass die Bevölkerungsprognosen auch in der Zukunft stets zu niedrig angesetzt wurden. Auch die Einwohnerentwicklung der Jahre 2017 und 2018 zeigt, dass die Hauptvariante der Bevölkerungsentwicklung erneut deutlich zu niedrig angesetzt ist. Demnach entwickelt sich die Bevölkerung in Löchgau derzeit im Mittel zwischen dem oberen Rand des Entwicklungskorridors und der Hauptvariante. Führt man die Plausibilitätsprüfung demnach sowohl mit dem Wert der Hauptvariante, als auch mit dem des oberen Rand durch und bildet hieraus den Mittelwert, so ergibt sich bis 2035 ein Bevölkerungszuwachs von 564 Einwohnern. Abzüglich der Baulücken und Flächenreserve entspricht dies einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von 8 ha. Hierdurch wird veranschaulicht, dass durch die Anpassung der Werte des Statistischen Landesamtes und der damit verbundenen Anpassung der Plausibilitätsprüfung bereits ein deutlich höherer Wohnbauflächenbedarf nachgewiesen werden kann und die Differenz der beiden ermittelten Werte (Plausibilitätsprüfung und Berechnung nach der Altersstruktur) deutlich verringert wird. Noch nicht berücksichtigt ist dabei, dass letztmalig 2009 ein größeres Baugebiet aufgesiedelt wurde. Derzeit wird das Baugebiet Lüssen erschlossen, wodurch bis 2021 ein zusätzlicher Einwohnergewinn zu erwarten ist. Mit der Aufsiedlung des Baugebiets wird die Abweichung von der Hauptvariante nochmals deutlich steigen. Derzeit liegen fast 300 Bewerbungen für rund 25 Bauplätze für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften vor. In dem Gebiet ist obendrein ein größerer Flächenanteil für Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Bei der Betrachtung der tatsächlichen Altersstruktur ist bis 2035 gar mit einem Zuwachs von 884 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. Durch die Gegenüberstellung der „neuen Bauherren“ mit den „Hochbetagten“ bzw. den „Neurentnern“ ergibt sich abzüglich der Baulücken und der Flächenreserven bis 2035 ein Wohnbauflächenbedarf von 13,3 ha.

Der hohe Wohnbauflächenbedarf ergibt sich vor allem durch die Wanderung. Betrachtet man den Wanderungssaldo von 2011 bis 2016 lässt sich erkennen, dass die Anzahl der Zugezogenen deutlich höher ist als die Anzahl der Fortgezogenen. Im Durchschnitt sind in den letzten Jahren jährlich 32 Menschen mehr zu- als fortgezogen. Der positive Wanderungssaldo ist auf die innerörtliche Nachverdichtung sowie auf die moderate Erschließung neuer Baugebiete zurückzuführen. Zudem wird hierdurch die Attraktivität Löchgaus als Wohnstandort verdeutlicht. Die kurzen Wege sowie die Überschaubarkeit der Gemeinde durch ihre kompakte Struktur sorgen für eine stetige Nachfrage nach freien Baugrundstücken und Wohnraum.

²⁷ Abzüglich der Einwohner des Pflegeheims Kleeblatt



Im Rahmen der aktuellen Flüchtlingsthematik wurden in Löchgau 120 Flüchtlinge aufgenommen und in Bestandsimmobilien beherbergt. 74 Personen davon wurden im Rahmen der Anschlussunterbringung in der Gemeinde untergebracht. Bei den weiteren 46 Personen handelt es sich um die Erstunterbringung. Bei der Annahme, dass von den Flüchtlingen in der Erstunterbringung 50 % in Löchgau bleiben (entspricht 23 Personen) und 1/3 der Flüchtlinge (entspricht 15 Personen) in der Unterkunft der Erstunterbringung bleiben können, begründet dies für die übrigen 8 Personen und bei einer Belegungsdichte von 60 EW/ha einen weiteren zusätzlichen Anspruch von ca. **0,1 ha**.

Auch wenn Löchgau über keinen eigenen Bahnhof 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.

2017 hat die Gemeinde eine Befragung der Eigentümer von Baulücken durchgeführt, um Informationen über die geplante Nutzung der Grundstücke bzw. über die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zu erhalten. In Löchgau wurden insgesamt die Eigentümer von 38 Baulücken befragt, die Rückläufe betragen 47,4%. 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. Das Ergebnis der Befragung zeigt, dass ein Abzug von 50 % der vorhandenen Baulücken deutlich zu hoch ist. Aufgrund der kaum vorhandenen Verkaufsbereitschaft werden lediglich 25 % (entspricht 0,6 ha) der vorhandenen Baulücken vom errechneten Flächenbedarf abgezogen. Hierdurch wird aufgezeigt, dass der Bedarf an Wohnbauflächen nicht durch die innerörtlichen Baulücken gedeckt werden kann.

Im Juli 2018 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans für das Gebiet „Lüssen“ (2,6 ha) gefasst sowie der Umlegungsplan beschlossen. Die Erschließung erfolgt 2019 und soll bis Jahresende fertiggestellt sein. Die Bauplätze sollen noch 2019 veräußert werden. Die sehr hohe Nachfrage wurde bereits dargestellt, sodass von einer zeitnahen Veräußerung sämtlicher Bauplätze ausgegangen werden kann. Die Bauplätze werden 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. Da Baulücken lediglich zu 25 % abgezogen werden, werden zu den bereits ermittelten Baulücken von 0,6 ha weitere 0,1 ha aufaddiert, wonach sich insgesamt eine Fläche von abzuziehenden Baulücken in Höhe von 0,7 ha ergeben.

Durch den Bebauungsplan „Lüssen“ wurde nicht die komplette, im derzeit gültigen FNP als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche, entwickelt. Daher ist an dieser Stelle noch eine Flächenreserve in Höhe von 0,7 ha vorhanden. Diese 0,7 ha werden, wie die Baulücken, vom errechneten Bedarf abgezogen. Weitere Flächenreserven sind in Löchgau nicht vorhanden.

In Löchgau gibt es 1.568 Wohngebäude²⁸, 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 die Erweiterung dieses Bebauungsplanes der Innenbereich abgerundet, um weiteren Wohnraum anbieten zu können. Derzeit wird geprüft, in wie weit an dieser Stelle mietpreisgebundener Wohnraum (ca 20-25 Wohneinheiten) durch die Gemeinde geschaffen werden kann. 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.

²⁸ Quelle: Statistische Landesamt Baden-Württemberg



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. Ein zusätzlicher Bedarf begründet sich durch die Anschlussunterbringung der Flüchtlinge. Demnach ergibt sich neben dem nach der Plausibilitätsprüfung errechneten Wohnbauflächenbedarf von **8 ha** ein zusätzlicher Bedarf von **5,4 ha** und somit ein Gesamtbedarf von **13,4 ha**.

Der im Regionalplan festgesetzte regionale Grünzug verläuft am westlichen Ortsrand diagonal von Nordwesten nach Südosten über eine potentielle Wohngebietserweiterungsfläche der Gemeinde Löchgau. Die Geometrie des regionalen Grünzugs folgt somit nicht den vorhandenen landwirtschaftlichen Flurstücken und deren Erschließungen. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich jedoch an, die bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungen und die Ausrichtung der Bestandswohngebiete geometrisch aufzunehmen. Im Sinne einer ökonomischen Entwicklung der Wohnbauflächen ist somit 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. Darüber hinaus 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. Um den Wohnbauflächenbedarf decken zu können ist ein weiterer Eingriff in den Grünzug Westen des Plangebiets erforderlich.

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.



2.6 Wohnbauflächenbedarf in Mundelsheim

Nach dem Einwohnermeldeamt und dem Statistischen Landesamt liegen vom Basisjahr 2016 folgende Daten zur Einwohnerzahl und Belegungsdichte vor:

Einwohner ²⁹	Wohneinheiten ³⁰	Einwohner Prognose 2016 ³⁰	Einwohner Prognose 2035 ³⁰	Brutto- wohndichte ³¹
3.350	1.519	3.261	3.343 ³²	55 EW/ha

Die Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ 1)	191 EW
Prognostizierter Einwohnerzuwachs (EZ 2)	- 7 EW
Einwohnerzuwachs (EZ)	184 EW
Wohnbauflächenbedarf	3,4 ha
abzgl. Baulücken	0,7 ha
Wohnbauflächenbedarf abzgl. BLK + Flächenreserve	2,7 ha

$$EZ 1 = \frac{EW \times 0,3 \times 19 \text{ Jahre}}{100}$$

$$EZ 2 = \text{Prognose 2035} - \text{Einwohner 2016}$$

$$EZ = EZ 1 + EZ 2$$

Die Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur kommt zu folgender Untergliederung:

Neue Bauherren	Hochbetagte
731 EW	520 EW ³³

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

	Tatsächliche Bevölkerungsstruktur
Eigenentwicklung	211 EW
Zuwachs insgesamt	211 EW
Wohnbauflächenbedarf	3,8 ha
abzgl. Baulücken	0,7 ha
Wohnbauflächenbedarf abzgl. BLK + Flächenreserve	3,1 ha

Neue Bauherren - Hochbetagte

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 deutlich abweichen.

²⁹ Quelle: Einwohnermeldeamt Mundelsheim

³⁰ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

³¹ Gem. Plansatz 2.4.0.8 Regionalplan Verband Region Stuttgart

³² Prognose 2035 zzgl. der Differenz der tatsächlichen Einwohnerzahl 2016 und der prognostizierten Einwohnerzahl für das Jahr 2016 des StaLa (= 3.254 + (3.350 - 3.261)).

³³ Abzüglich der Einwohner des Gemeindepflegehaus Alexander-Stift



Jahr	2015	2016	2017	2018
Vorausrechnung (StaLa)	3.258	3.261	3.264	3.264
Einwohnerzahl (Einwohnermeldeamt)	3.291	3.350	3.330	3.359

Entgegen der Prognose des Statistischen Landesamtes und somit der Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung zeigt 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.

In der Gemeinde Mundelsheim gibt es derzeit rund 50 Bauplatzinteressenten, wovon etwa die Hälfte aus Mundelsheim kommt. Da es sich bei Mundelsheim 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.

2018 wurde von der Gemeinde eine Befragung der Eigentümer von Baulücken durchgeführt. Insgesamt wurden 78 Eigentümer befragt. Die Rückläufe betragen rund 56 %, wovon lediglich 3 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. Das Ergebnis der Befragung der Baulücken Eigentümer zeigt, dass ein Abzug von 50 % der vorhandenen Baulücken vom errechneten Kontingent deutlich zu hoch ist. Aufgrund der kaum vorhandenen Verkaufsbereitschaft werden lediglich 25 % (entspricht 0,6 ha) der vorhandenen Baulücken vom errechneten Flächenbedarf abgezogen. Hierdurch wird aufgezeigt, dass der Bedarf an Wohnbauflächen nicht durch die innerörtlichen Baulücken gedeckt werden kann.

Der Bebauungsplan „Seelhofen IV“ (2 ha) ist seit dem 12.04.2019 rechtskräftig. Ende 2019 werden die Grundstücke des Baugebietes vermarktet. Die Bauplätze werden mit einer Bauverpflichtung von 2-3 Jahren veräußert, weswegen die Flächen nicht als Flächenreserve abgezogen werden. Lediglich bei den in der Umlegung zugeteilten Grundstücken ist eine Bauverpflichtung von 7 Jahren vereinbart. Dies betrifft gerade einmal 10 Grundstücke mit einer Gesamtquadratmeterzahl von rund 4.500m². Da Baulücken lediglich zu 25 % abgezogen werden, werden zu den bereits ermittelten Baulücken von 0,6 ha weitere 0,1 ha aufaddiert, wonach sich insgesamt eine Fläche von in Höhe von 0,7 ha ergibt.

Im Rahmen der aktuellen Flüchtlingsthematik sind in Mundelsheim derzeit 52 Flüchtlinge in sechs Objekten der dezentralen Anschlussunterbringung beherbergt. 2018 müssen lediglich vier weitere Flüchtlinge aufgenommen werden. Hierfür ist eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen nicht erforderlich.

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 mit einer Flächengröße von **3,1 ha** erforderlich ist.



2.7 Wohnbauflächenbedarf in Walheim

Nach dem Einwohnermeldeamt und dem Statistischen Landesamt liegen vom Basisjahr 2016 folgende Daten zur Einwohnerzahl und Belegungsdichte vor:

Einwohner ³⁴	Wohneinheiten ³⁵	Einwohner Prognose 2016 ³⁵	Einwohner Prognose 2035 ³⁵	Bruttowohndichte ³⁶
3.189	1.480	3.178	3.304 ³⁷	60 EW/ha

Der prognostizierte Wert für das Jahr 2016 des Statistischen Landesamtes weicht nicht erheblich von der tatsächlichen Einwohnerzahl im Jahr 2016 ab. Somit wird die Plausibilitätsprüfung mit den Zahlen der Hauptvariante durchgeführt und kommt somit zu nachfolgendem Ergebnis:

Fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ 1)	182 EW
Prognostizierter Einwohnerzuwachs (EZ 2)	115 EW
Einwohnerzuwachs (EZ)	297 EW
Wohnbauflächenbedarf	5 ha
abzgl. Baulücken	0,7 ha
abzgl. Flächenreserve	3 ha
Wohnbauflächenbedarf abzgl. BLK + Flächenreserve	1,3 ha

$$EZ 1 = \frac{EW \times 0,3 \times 19 \text{ Jahre}}{100}$$

$$EZ 2 = \text{Prognose 2035} - \text{Einwohner 2016}$$

$$EZ = EZ 1 + EZ 2$$

Die Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur³⁴ kommt zu folgender Untergliederung:

Neue Bauherren	Neurentner	Hochbetagte
693 EW	949 EW	485 EW ³⁸

³⁴ Quelle: Einwohnermeldeamt Walheim

³⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

³⁶ Gem. Plansatz 2.4.0.8 Regionalplan Verband Region Stuttgart

³⁷ Prognose 2035 zzgl. der Differenz der tatsächlichen Einwohnerzahl 2016 und der prognostizierten Einwohnerzahl für das Jahr 2016 des StaLa (=3.293 + (3.189 -3.178)).

³⁸ Abzüglich der Einwohner des Pflegeheims Kleeblatt



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

	Tatsächliche Bevölkerungsstruktur
Eigenentwicklung	208 EW
Zuwanderung	256 EW
Zuwachs insgesamt	464 EW
Wohnbauflächenbedarf	7,7 ha
abzgl. Baulücken	0,7 ha
abzgl. Flächenreserve	3 ha
Wohnbauflächenbedarf abzgl. BLK + Flächenreserve	4 ha

Neue Bauherren - Hochbetagte
Neurentner - Neue Bauherren

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 2016 bis 2035 von einem Bevölkerungszuwachs von 297 Einwohnern ausgegangen. Bei der Betrachtung der tatsächlichen Altersstruktur ist mit einem Zuwachs von 464 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. Durch die Gegenüberstellung der „neuen Bauherren, mit den „Hochbetagten“ bzw. den „Neurentnern“ ergibt sich ein beinahe doppelt so hoher Bedarf.

Die Betrachtung des demographischen Bedarfs begründet demnach einen erhöhten Wohnbauflächenbedarf. Dieser resultiert vor allem aus der Zuwanderung. Betrachtet man den Wanderungssaldo von 2011 bis 2016, ist erkennbar, dass die Anzahl der Zugezogenen deutlich höher ist als die Anzahl der Fortgezogenen. Im Durchschnitt sind in den letzten Jahren jährlich 28 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 Entwicklungssachse Stuttgart-Ludwigsburg/Kornwestheim-Bietigheim-Bissingen/Besigheim-Heilbronn zurückzuführen ist.

Neben Besigheim ist Walheim die einzige Gemeinde im GVV mit einem Bahnhofpunkt. 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 Bahnhofpunkt vorhanden ist, wird mit der angestrebten Bauflächen-Ausweisung dem vorgenannten Grundsatz nachgekommen.

Im Rahmen der aktuellen Flüchtlingsthematik sind in Walheim derzeit 58 Personen untergebracht. 26 davon im Rahmen der Erstunterbringung, 24 in der Anschlussunterbringung und 8 davon kamen im Rahmen des Familiennachzugs. Bei der Annahme, dass von den Flüchtlingen in der Erstunterbringung 50 % (entspricht 13 Personen) dauerhaft in Walheim bleiben und die Erstunterbringung für 1/3 der Flüchtlinge (entspricht 9 Personen) als Dauerunterbringung genutzt werden kann, so ergibt sich für die übrigen Personen ein zusätzlicher Bedarf von **0,1 ha**.

In den letzten 15 Jahren wurden in der Gemeinde keine neuen Außenbereichsflächen durch einen Bebauungsplan überplant. Die letzten Bebauungsplanverfahren waren alle ausschließlich Verfahren der Innenentwicklung, welche die Nachnutzung oder eine verträglichen Nachverdich-



tung zum Inhalt hatten. Diese Nachverdichtung erfolgte hauptsächlich auf untergenutzten Grundstücken sowie auf Konversionsflächen und vornehmlich durch Geschößwohnungsbauten.

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 Wohnbarkeit 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.

2017 hat die Gemeinde eine Befragung der Eigentümer von Baulücken durchgeführt, um 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 betragen 36 %. Keiner dieser Eigentümer hat ein Verkaufsinteresse und nur ein Grundstück soll mittelfristig bebaut werden. Ein langfristiges Verkaufsinteresse haben 6 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. Das Ergebnis der Befragung zeigt, dass ein Abzug von 50 % der vorhandenen Baulücken deutlich zu hoch ist. Aufgrund der kaum vorhandenen Verkaufsbereitschaft werden lediglich 25 % (entspricht 0,7 ha) der vorhandenen Baulücken vom errechneten Flächenbedarf abgezogen. Hierdurch wird aufgezeigt, dass der Bedarf an Wohnbauflächen nicht durch die innerörtlichen Baulücken gedeckt werden kann.

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, den positiven Pendlersaldo sowie die Anschlussunterbringung der Flüchtlinge. Aufgrund dessen, dass die innerörtlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten komplett ausgenutzt sind, ist die Gemeinde Walheim dringend auf die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich angewiesen. Die vorrangegangenen Argumente begründen einen Wohnbauflächenbedarf von **4,1 ha**.



3. GEWERBEFLÄCHENBEDARF

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 nachvollziehbar darzustellen und zu begründen.

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. Zur Deckung des darüber hinausgehenden Bedarfs an Gewerbeflächen wurde vom Zweckverband Industriegebiet Besigheim beim GVV Besigheim der Antrag gestellt, die Erweiterung der Gewerbeflächen auf der Ottmarsheimer Höhe in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit aufzunehmen. Diese Erweiterung soll auf der Gemarkung Mundelsheim, im Gewann „Mergeläcker“ erfolgen.

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

3.1 Gewerbeflächenbedarf in 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.

3.2 Gewerbeflächenbedarf in 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 auswärtigen 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 ausreichend. Auch die Lage (siehe Kapitel 7.2) spricht, aufgrund der Nähe zum Wohngebiet, für die Ausweisung eines Mischgebietes

3.3 Gewerbeflächenbedarf in Gemmrigheim

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 bestehendem Gewerbe und der geplanten Wohnbaufläche dienen.

3.4 Gewerbeflächenbedarf in 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.

In der letzten FNP Fortschreibung wurde bereits eine geplante gemischte Baufläche ausgewiesen. Insbesondere für Nebenerwerbsbetriebe der Landwirtschaft (Weinbauern) will die Gemein-



de, im direkten Anschluss an die Weinberge und die Felsengartenkellerei, die Möglichkeit zur Ansiedlung von bedarfsgerechten Betriebs- und Wohngebäuden schaffen. Hierdurch werden die Belange der örtlichen Landwirtschaft mit beachtet. Inbegriffen sind hier auch junge Betriebsnachfolger aus Hessigheim, die Flächen zur Fortführung schon bestehender Bewirtschaftungsstrukturen benötigen. Wie in Kapitel 2.4 aufgeführt, befindet sich für das Gebiet „Westlich der Seitenstraße“ derzeit ein Bebauungsplan in Aufstellung.

Zur Anbindung der Gewerbebetriebe östlich des Neckars ist eine neue Neckarbrücke vorgesehen, somit wäre die Anbindung dieser Gewerbeflächen sichergestellt.

3.5 Gewerbeflächenbedarf in Löchgau

Nach der „Faustformel“ errechnete 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 lediglich rund 1 ha zur Verfügung. Die angemeldeten Flächenbedarfe zeigen, 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.

3.6 Gewerbeflächenbedarf in Mundelsheim

Die Gewerbegebietsfläche Innere Au mit einer Flächengröße von 1,2 ha bleibt als Flächenreserve im Flächennutzungsplan enthalten. Durch diese Fläche 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. Die bestehende Flächenreserve wird durch eine weitere Fläche mit 1,8 ha ergänzt. Diese Fläche soll Mundelsheimern Betrieben zur Verfügung stehen.

3.7 Gewerbeflächenbedarf in Walheim

Kein Bedarf an der Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen vorhanden.



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 soll zur Erweiterung des touristischen Angebotes sowie zur Etablierung eines weiteren Ausflugsziels, welches der Naherholung und dem Themenkern „Wein“ dient, eine Sonderbaufläche im Niedernberg ausgewiesen werden. Diese Sonderbaufläche soll in Form eines gastronomischen Angebotes neben der Aussichtskanzel am Niedernberg entstehen.

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 in die Fortschreibung mitaufgenommen.

4.2 Sonderbauflächenbedarf in Freudental

In der 3. FNP Änderung wurde bereits eine Sonderbaufläche zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ausgewiesen. Nachdem für den Lebensmittelmarkt ein Betreiber gefunden werden konnte, soll für diese Fläche nun der Bebauungsplan aufgestellt werden.

Bei fortgeschrittenem Verfahren des Bebauungsplanes wird die Flächenausweisung eventuell nochmals angepasst.

4.3 Sonderbauflächenbedarf in Gemrigheim

Kein Bedarf an der Ausweisung weiterer Sonderbauflächen vorhanden.

4.4 Sonderbauflächenbedarf in Hessigheim

Durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche in Hessigheim sollen mittel- und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten der Felsengartenkellerei sichergestellt werden. Hierdurch beabsichtigt die Gemeinde, eine optimale Grundlage für die Standortsicherung der Felsengartenkellerei in Hessigheim zu schaffen.

4.5 Sonderbauflächenbedarf in Löchgau

Kein Bedarf an der Ausweisung weiterer Sonderbauflächen vorhanden.

4.6 Sonderbauflächenbedarf in Mundelsheim

Kein Bedarf an der Ausweisung weiterer Sonderbauflächen vorhanden.

4.7 Sonderbauflächenbedarf in Walheim

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 zu-



lässig 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.



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 Gemrigheim

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. Die Fläche des Bolzplatzes soll künftig als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Kita/Kindergarten ausgewiesen werden. Im Gegenzug soll die Fläche des jetzigen Kindergartens im Friedrich-Schelling-Weg zur Wohnbaufläche umgewandelt werden. Das Regierungspräsidium Tübingen (Forstdirektion) wird am Verfahren beteiligt. Die erforderliche Waldumwandelungsgenehmigung für die betroffene Fläche ca. 480 m² 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

Auf der Fläche der bestehenden Feuerwehr soll ein Pflegeheim errichtet werden. Daher ist die Umsiedlung der Feuerwehr erforderlich. Ein möglicher Ausweichstandort hierfür wäre eine Fläche im Norden der Gemeinde. Diese Fläche könnte eine Fläche für die gemeinsame Ansiedlung der neuen Feuerwehr sowie des Bauhofs darstellen.

Eine weitere Möglichkeit zur Ansiedlung dieser Nutzungen stellt die Fläche zwischen dem Friedhof und der Felsengartenschule dar. Diese Fläche soll zudem 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.

6.5 Gemeinbedarfsflächenbedarf in Löchgau

Die Gemeinde Löchgau hat ein Strukturkonzept ausarbeiten lassen, welches die zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde aufzeigt. Diese Entwicklung ist in südwestlicher Richtung der Gemeinde vorgesehen. Mit dieser Erweiterung werden auch weitere öffentliche Einrichtungen wie z.B. Kindergärten bzw. Kindertagesstätten erforderlich. Hierfür wird im Rahmen der FNP Fortschreibung eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

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. BAUFLÄCHENAUSWEISUNG

Im Vorentwurf werden teilweise deutlich mehr Flächen betrachtet, als im weiteren Verfahren tatsächlich ausgewiesen werden. Anhand der eingegangenen Stellungnahmen soll die Flächenausweisung anschließend konkretisiert werden. In einem weiteren Schritt werden für die weiterhin zu betrachtenden Flächen Fachgutachten bzw. fachgutachterliche Stellungnahmen zu den Themenbereichen Artenschutz, Verkehrserschließung sowie Ver- und Entsorgung eingeholt.

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

7.1 Bauflächenausweisung in Besigheim

Übersicht der geplanten Flächenausweisungen

Gebiet	Gebietsausweisung	Flächengröße
Erweiterung Spindelberg	Wohnbaufläche	ca. 2,0 ha
Ziegelwerk	Wohnbaufläche	ca. 2,8 ha
Erweiterung Ziegelwerk	Wohnbauschwerpunkt	ca. 4,4 ha
Erweiterung Seiten	Wohnbaufläche	ca. 6,3 ha
Erweiterung Schimmelfeld a)	Wohnbaufläche	ca. 8,2 ha
Erweiterung Schimmelfeld b)	Wohnbaufläche	ca. 6,5 ha
Erweiterung Schimmelfeld b)	Wohnbauschwerpunkt	ca. 2,5 ha
Ingersheimer Feld	Wohnbaufläche	ca. 0,9 ha
Friedrich-Schelling-Weg	Wohnbaufläche	ca. 0,3 ha
Gewerbegebiet Wasen	Gewerbliche Baufläche	ca. 5,6 ha
Sondergebiet an der Weinkanzel + Seilbahn	Sonderbaufläche	ca. 0,09 ha
Enzpark	Öffentliche Grünfläche	ca. 2,0 ha
Friedrich-Schelling-Weg: Kita/Kindergarten	Fläche für Gemeinbedarf	ca. 0,2 ha
Südlich Friedhof	Wohnbaufläche	ca. 2,8 ha
Nördlich Uhlandstraße	Wohnbaufläche	ca. 5,7 ha



Erweiterung Spindelberg	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 2,0 ha
Lage	im Süden der Besigheimer Weststadt
Topographie	nach Süden abfallend
Nutzung	Ackerfläche
angrenzende Nutzungen	Wohnnutzung (im Norden und Westen) Ackerfläche (im Osten und Süden) Aussiedlerhof (im Süden)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



Schutzgebiete	keine
Regionalplaninhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG ³⁹)
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrs-anbindung	<p>Es gibt ein Verkehrsgutachten von BS-Ing. aus dem Jahr 2006, welches seinerzeit in Auftrag gegeben wurde, um die Knotenpunkteleistungsfähigkeiten für zwei Planfälle (Aufsiedlung Wohngebiet „Spindelberg“ - jetzt Chausseebergstraße und Realisierung Wohngebiet „Alte Ziegelei“ mit ca. 4,55 ha) zu überprüfen.</p> <p>Dabei wurden die Knotenpunkte Löchgauer Straße/Freudentaler Straße/Marienstraße; Marienstraße/Luisenstraße; Marienstraße/ Schwalbenhälde/Elisabethenweg; Schwalbenhälde/Flurweg/Magdalenenweg und</p>
---------------------------	---

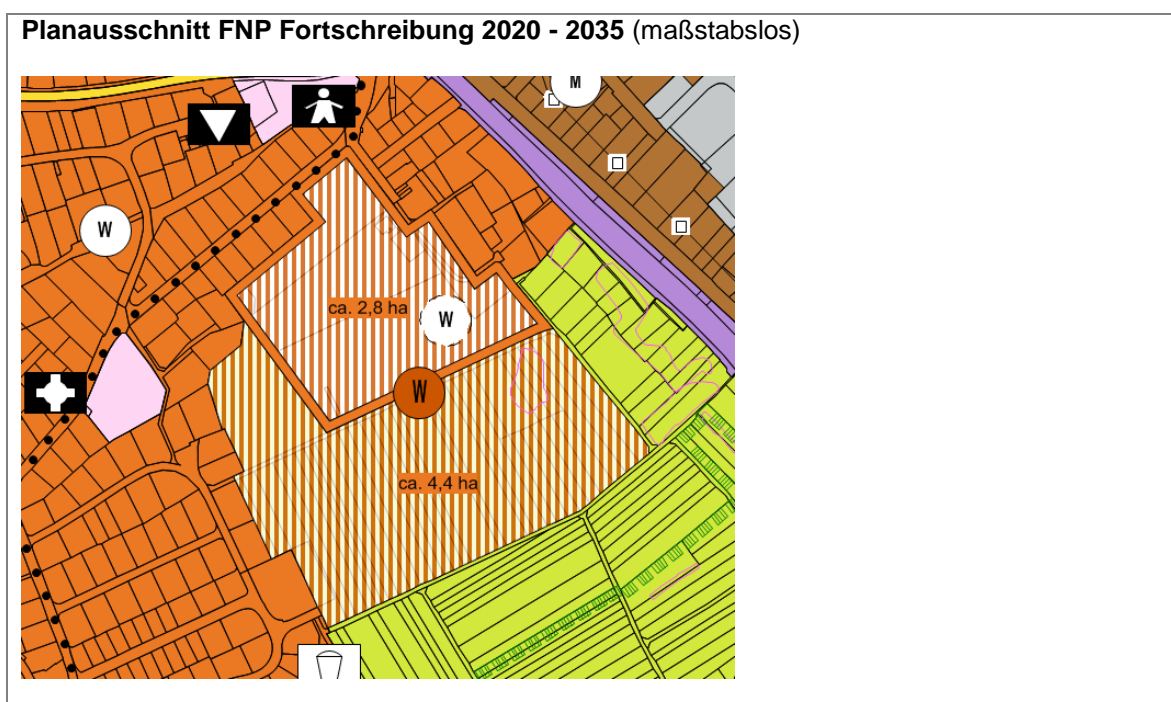
³⁹ In Vorbehaltsgebieten (VBG) haben bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht (vgl. allgemeine Hinweise und Erläuterungen zum Regionalplan)



	<p>Schwalbenhälde/Sprollweg untersucht.</p> <p>Die Überprüfung kam zu dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte über ausreichende Leistungsreserven verfügen, um den Verkehr des Wohngebiets Spindelberg (- jetzt Chausseebergstraße) abzuwickeln. Es bestand keine Notwendigkeit für den Umbau des Knotenpunkts Löchgauer Straße/Freudentaler Straße/Marienstraße.</p> <p>Für den Fall, dass zusätzlich das Wohngebiet „Alte Ziegelei“ aufgesiedelt wird, müsste über einen Ausbau des Knotenpunkts Löchgauer Straße/Freudentaler Straße/Marienstraße nachgedacht werden, ggf. durch Vollsignalisierung oder durch einen Kreisverkehr.</p> <p>Das Verkehrsgutachten aus 2006 ist auf die Veränderungen anzupassen.</p>
Ver-/Entsorgung	<p>Wegen der Entwässerung ist zu überprüfen, ob das zusätzliche Schmutzwasser vom Mischwasserkanal in der „Schwalbenhälde“ aufgenommen werden kann und wie die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgen kann (z.B. Anschluss an den Regenwasserkanal).</p>
Sonstiges	<p>Die Entwicklung des Gebietes „Erweiterung Spindelberg“ kann an dieser Stelle zur Abrundung des Ortsrandes beitragen.</p> <p>Aufgrund des direkt angrenzenden Landschaftsschutzgebietes ist eine weitere Entwicklungen in Richtung Süden als problematisch anzusehen.</p>



Ziegelwerk (Teilbereich Wohnbauschwerpunkt Besigheim West)	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche mit Wohnbauschwerpunkt
Flächengröße	ca. 2,8 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) Streuobstwiesen (im Osten) Wiesenflächen (im Süden und Westen)



Schutzgebiete	keine
Regionalplaninhalte	Teilfläche des Wohnbauschwerpunkt „Besigheim West“ (VRG ⁴⁰) 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

Verkehrs-anbindung	Durch die innerörtliche Lage ist das Gebiet bereits erschlossen und gut an den ÖPNV angebunden.
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>

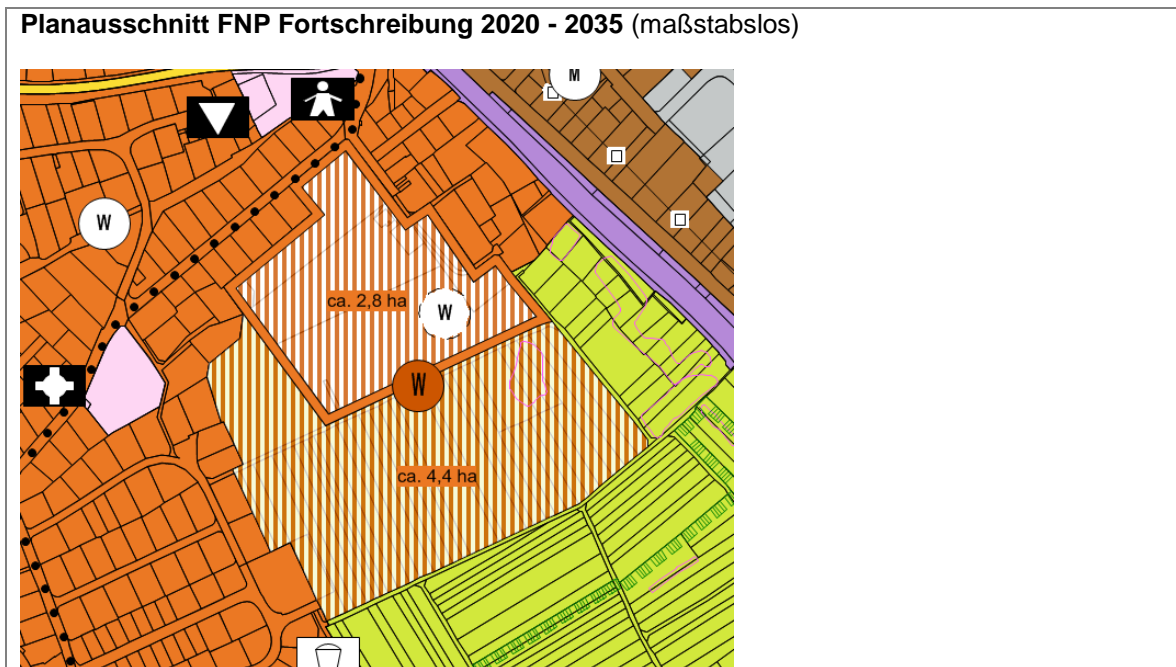
⁴⁰ Vorranggebiete (VRG) werden für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen festgelegt, in diesen Gebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.



Sonstiges	Aufgrund des bereits bestehenden großen Versiegelungsgrades der Fläche ist hier durch die Realisierung von Wohnbebauung keine negative Beeinträchtigung hinsichtlich der Versiegelung des Bodens zu erwarten.
------------------	---



Erweiterung Ziegelwerk (Teilbereich Wohnbauschwerpunkt Besigheim West)	
Gebietsausweisung	Flächen für die Landwirtschaft mit Wohnbauschwerpunkt
Flächengröße	ca. 4,4 ha
Lage	in der Besigheimer Weststadt, südlich des ehemaligen Ziegelwerkes
Topographie	ehemaliges Abbaugelände, mit z.T. Steilböschungen
Nutzung	Sukzessionsfläche
angrenzende Nutzungen	ehemaliges Ziegelwerk, heutige Nutzung: Sporteinrichtung und Reifenhändler (im Norden) Wohnnutzung (im Westen) Streuobstwiesen (im Westen) Ackerflächen (im Süden)



Schutzgebiete	geschütztes Biotop (Tümpel), Wildbienen-Fläche
Regionalplaninhalte	Teilfläche des Wohnbauschwerpunkt „Besigheim West“ (VRG) 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	Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrs-anbindung	Aufgrund innerörtlichen und bahnhofnahen Lage ist das Gebiet gut an den ÖPNV angeschlossen
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Sonstiges	Die Ausweisung der unversiegelten Fläche als Naturdenkmal ist geplant (ausgeprägte Hochwertigkeit der Artenvielfalt in der Lehmgrube, insbesondere für Wildbienen).



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

Verkehrs-anbindung	Ob eine Verkehrsanbindung über Bülzen-Ost möglich und sinnvoll ist, muss im Zusammenhang mit den Flächen Schimmelfeld a) und b) durch ein Verkehrsgutachten überprüft werden.
Ver-/Entsorgung	Es ist zu überprüfen, ob die Dimension der vorhandenen Abwasserkanäle für die Erweiterung genutzt werden können und ob das Niederschlagswasser aus diesem Gebiet über den neu erstellten Entwässerungsgraben auch in die Entlastungsleitung des RÜB II „Nussrain“ geleitet werden kann.

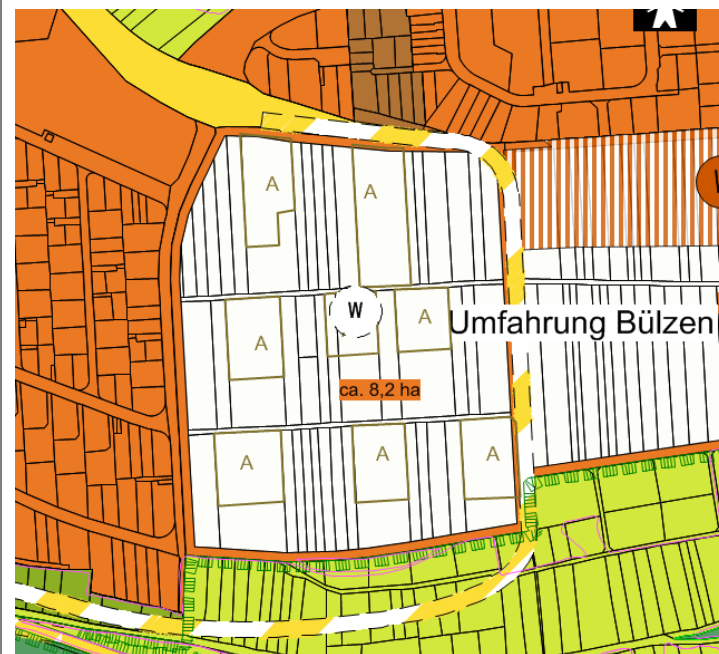


Sonstiges	<p>Ermöglicht die Erweiterung des Baugebietes „Bülzen-Ost“ und verfügt über weiteres Entwicklungspotential in Richtung Süden (siehe Erweiterung Schimmelfeld b).</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Bülzen-Ost“ wurden in diesem Gebiet Sondierungen von der Denkmalschutzbehörde vorgenommen 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.</p>
------------------	---



Erweiterung Schimmelfeld a)	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 8,2 ha
Lage	am westlichen Ortsrand
Topographie	nach Süden abfallend
Nutzung	Ackerflächen und Streuobstwiesen mit Aussiedlerhöfen
angrenzende Nutzungen	Wohnnutzung (im Norden und Westen) Ackerflächen (im Osten) Streuobstwiesen (im Süden)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



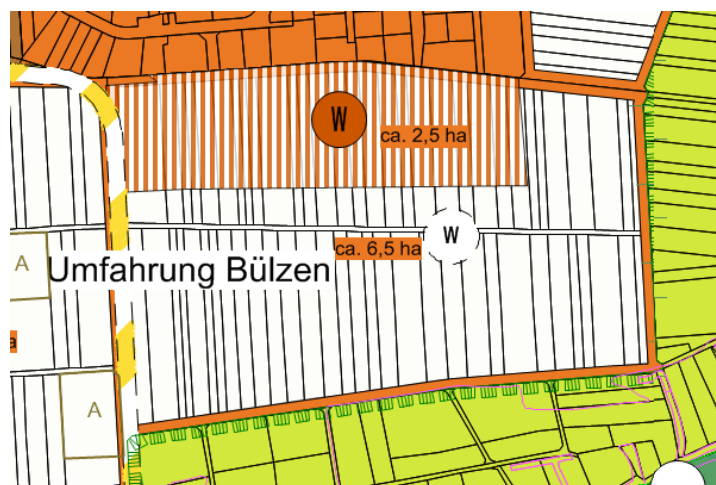
Schutzgebiete	keine
Regionalplaninhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG), Trasse für Straßenverkehr, Neubau
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft, Umfahrung Bülzen

Verkehrsbindung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Sonstiges	Weiteres Entwicklungspotential in Richtung Osten (siehe Erweiterung Schimmelfeld b). Derzeit stehen die Aussiedlerhöfe der vollständigen Entwicklung des Gebietes entgegen. Das Gebiet könnte auch in mehreren Abschnitten verwirklicht werden, je nachdem wie lange die Aussiedlerhöfe bewirtschaftet werden.



Erweiterung Schimmelfeld b)	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 9,0 ha, davon ca. 2,5 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
Regionalplaninhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG), Trasse für Straßenverkehr, Neubau Bei einer Teilfläche des Gebietes handelt es sich um den Wohnbauschwerpunkt (90 Einwohner/ha) „Bülzen/Schimmelfeld“ (2,5 ha) (VRG). Der Wohnbauschwerpunkt wird nicht vom Wohnbauflächenkontingent abgezogen.
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrs-anbindung	Die Verkehrserschließung und ggf. Grünzäsur/Frischluftschneise zwischen den Bestandsgebieten und Schimmelfeld a) und b) ist zu prüfen. Wenn erforderlich, würden sich die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen reduzieren
Ver-/Entsorgung	Muss aufgrund der Topographie geprüft werden.
Sonstiges	Der Bereich des Wohnbauschwerpunktes wurde im Rahmenplan von KPS bereits 1993 als weiterer Bauabschnitt nach „Bülzen-Ost“ vorgesehen.



Ingersheimer Feld	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 0,9 ha
Lage	am östlichen Ortsrand
Topographie	nach Norden abfallend
Nutzung	Streuobstwiesen
angrenzende Nutzungen	Wohnnutzung (im Süden und Westen) Streuobstwiesen (im Norden und Osten)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



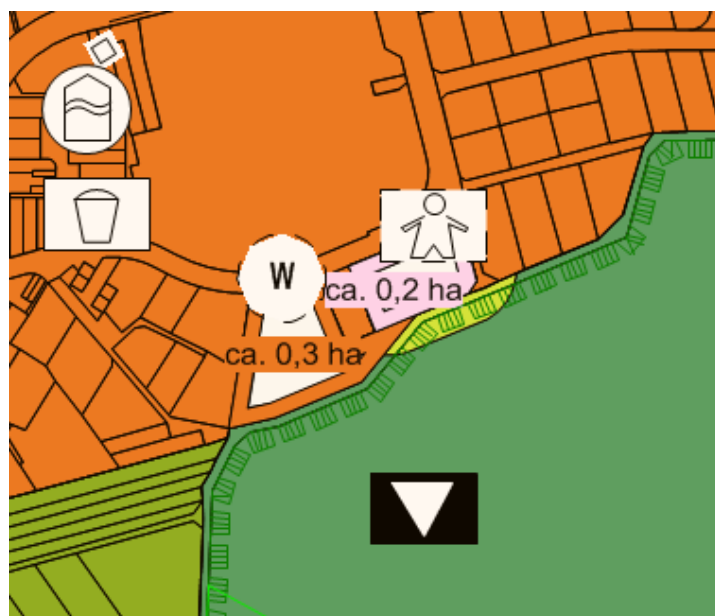
Schutzgebiete	keine
Regionalplaninhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrs-anbindung	Kann durch Erweiterung der bestehenden Straßenflächen erfolgen.
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Sonstiges	Die Entwicklung dieses Gebietes dient der Abrundung des Ortsrandes an dieser Stelle; verfügt allerdings über hochwertige Biotopstrukturen. Viele Grundstückseigentümer im Verhältnis zu der relativ kleinen Fläche, Baulandumlegung hierdurch evtl. schwierig.



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)



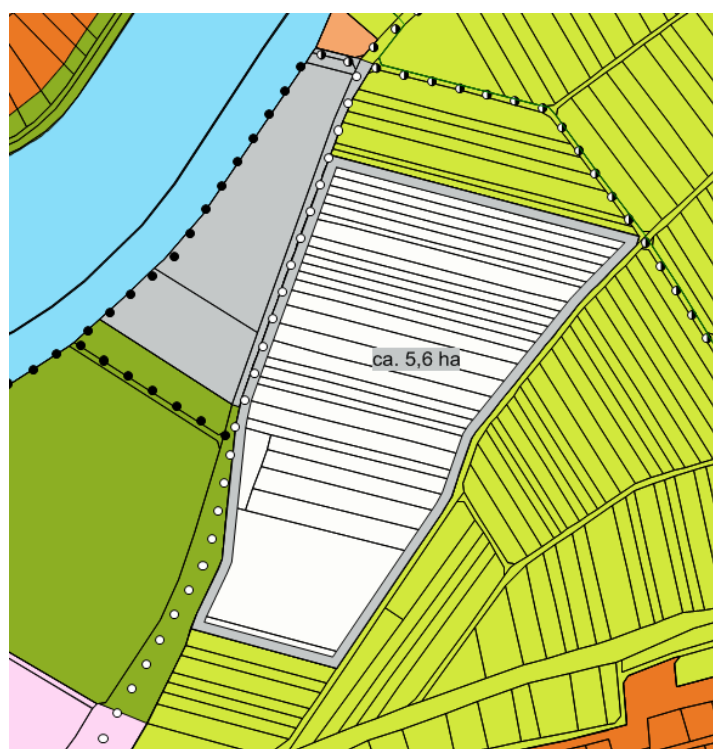
Schutzgebiete	keine
Regionalplaninhalte	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet
FNP 2005 - 2020	Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehrs-anbindung	Kann über bestehendes Straßennetz erfolgen.
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
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.



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)



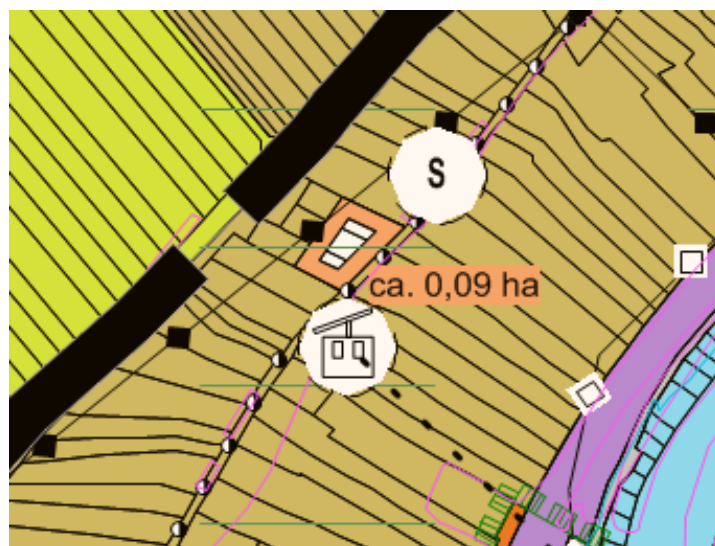
Schutzgebiete	keine
Regionalplaninhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrs-anbindung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Sonstiges	Die Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen wird als positiv bewertet, außerdem ist zwischen dem bestehenden Freibad und dem Gewerbegebiet mit keinen Konflikten zu rechnen.



Sondergebiet an der Weinkanzel + Seilbahn	
Gebietsausweisung	Sonderbaufläche
Flächengröße	ca. 0,09 ha
Lage	in den nordwestlich gelegenen Weinbergen von Besigheim, neben der Aussichtskanzel am Niedernberg, die Seilbahn soll eine Verbindung zwischen diesem Aussichtspunkt und der Altstadt darstellen
Topographie	relativ flach oberhalb der Steillagen
Nutzung	Weinberge
angrenzende Nutzungen	Weinbauflächen

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)

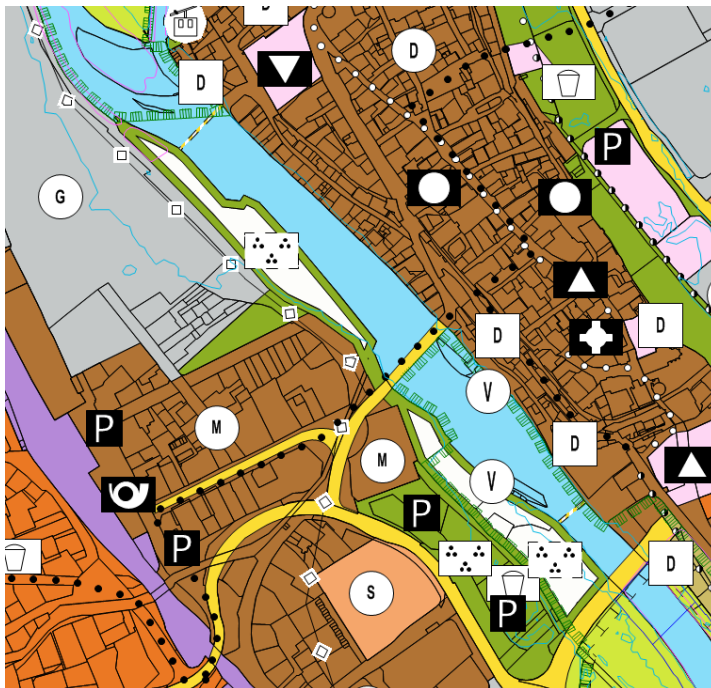


Schutzgebiete	liegt im Landschaftsschutzgebiet
Regionalplaninhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG), liegt vollständig im regionaler Grünzug (VRG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für Weinbau

Verkehrs-anbindung	bestehende Anbindung wird als ausreichend eingeschätzt
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Sonstiges	Umsetzung eines gastronomischen Vorhabens wird aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und des regionalen Grünzuges als problematisch eingeschätzt.

Enzpark	
Gebietsausweisung	öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage
Flächengröße	ca. 2,0 ha
Lage	zwischen der B27-Straßenbrücke im Süden und dem unteren Streichwehr bzw. dem Abzweig des Kraftwerkskanals von der Enz im Norden
Topographie	eben
Nutzung	Wiesenfläche
angrenzende Nutzungen	Enz (im Nordosten), ansonsten Mischgebiet, Gewerbeflächen und weitere Grünflächen

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



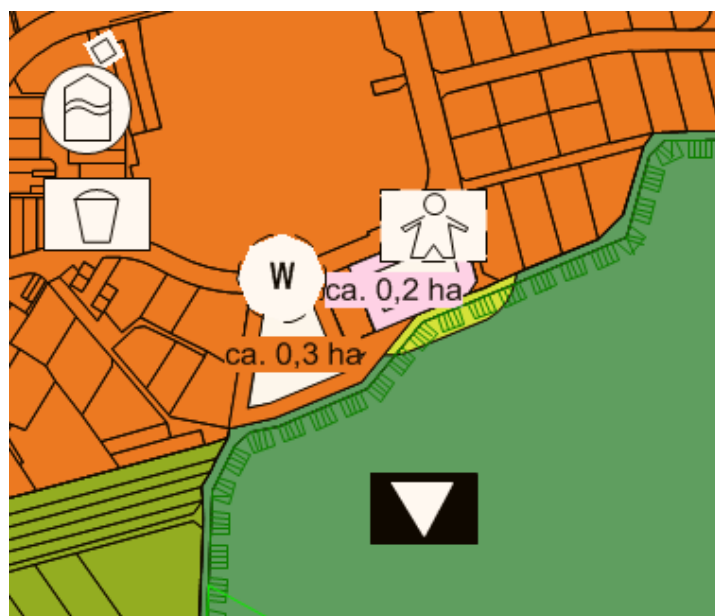
Schutzgebiete	Biotop im Nordpark (Gehölze an der Enz) liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet
Regionalplaninhalte	teilweise Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft, Regenüberlaufbecken Überschwemmungsgebiet

Verkehrs-anbindung	nicht erforderlich
Ver-/Entsorgung	nicht erforderlich
Sonstiges	Bei dem Gebiet handelt es sich um HQ-Extrem und HQ100 Flächen.



Friedrich-Schelling-Weg: Kita/Kindergarten	
Gebietsausweisung	Fläche für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung: Kita/Kindergarten
Flächengröße	ca. 0,2 ha
Lage	innerorts
Topographie	eben
Nutzung	Bolzplatz
angrenzende Nutzungen	Wohnnutzung (im Norden und Osten) Kita (im Westen) Waldfläche (im Süden)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



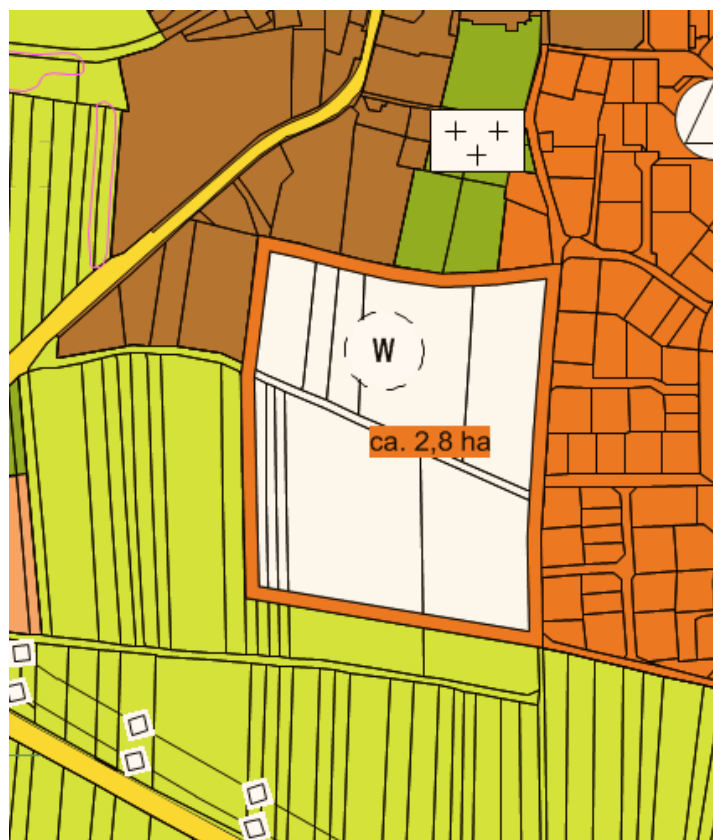
Schutzgebiete	keine
Regionalplaninhalte	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet
FNP 2005 - 2020	Wohnbaufläche mit Bolzplatz

Verkehrs-anbindung	Grundstück ist bereits an Friedrich-Schelling-Weg angeschlossen.
Ver-/Entsorgung	Die Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung ist bereits vorhanden.
Sonstiges	



Gemarkung Ottmarsheim

Südlich Friedhof	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 2,8 ha
Lage	am südlichen Ortsrand, südlich des Friedhofes
Topographie	nach Norden abfallend
Nutzung	Ackerflächen und Streuobstwiesen
angrenzende Nutzungen	Wohnnutzung (im Norden, Osten und Westen) 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
Verkehrs-anbindung	Aufgrund der Nähe zur Kreisstraße und Autobahn sowie vorhandene Anschlusspunkte wird die Verkehrsanbindung positiv bewertet.
Ver-/Entsorgung	Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
Sonstiges	Aufgrund der Ortsabrundung an dieser Stelle sowie der Nähe zur

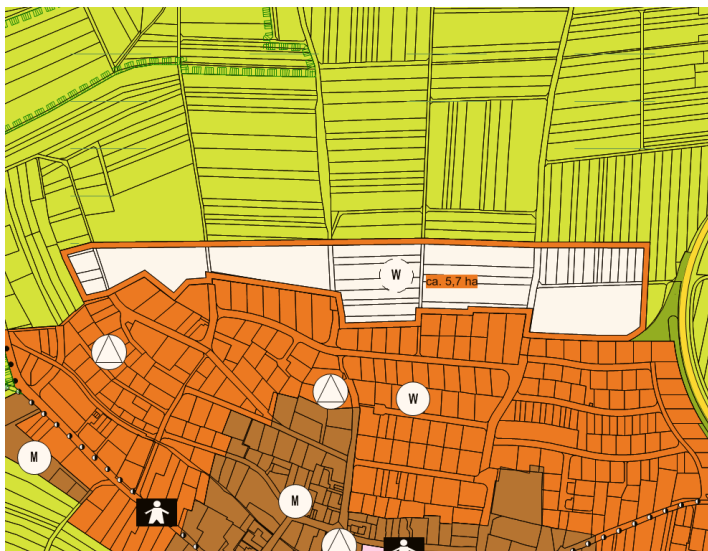


	<p>Lebensmittelversorgung wird die Entwicklung dieses Gebietes als positiv bewertet. Zudem bestehen keine Restriktionen durch Schutzgebiete.</p> <p>Untergrundverhältnisse (Wasserhaltung für Ottmarsheim/ Bronnengrund) müssen ggf. gutachterlich voruntersucht werden.</p>
--	--



Nördlich Umlandstraße	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 5,7 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
Regionalplaninhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrs-anbindung	Problematisch, da durch Entfernung zur Kreisstraße ungünstig gelegen Verkehrerschließung, ggf. über Kreisstraße muss gutachterlich überprüft werden
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Sonstiges	Das Gebiet könnte, je nach Bedarf und Mitwirkungsbereitschaft der Ei- gentümer, gut in Teilabschnitten realisiert werden

7.2 Bauflächenausweisung in Freudental

Übersicht der geplanten Flächenausweisungen

Gebiet	Gebietsausweisung	Flächengröße
Alleenfeld	Wohnbaufläche	ca. 2,7 ha
Lebensmittelmarkt Alleenefeld	Sonderbaufläche	ca. 1,1 ha
Mischgebiet	gemischte Baufläche	ca. 1,6 ha



Alleefeld	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 2,7 ha
Lage	am südöstlichen Ortsrand
Topographie	eben
Nutzung	Ackerflächen
angrenzende Nutzungen	Wohnnutzung (im Nordwesten) Streuobstwiesen (im Südwesten), ansonsten Ackerflächen

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



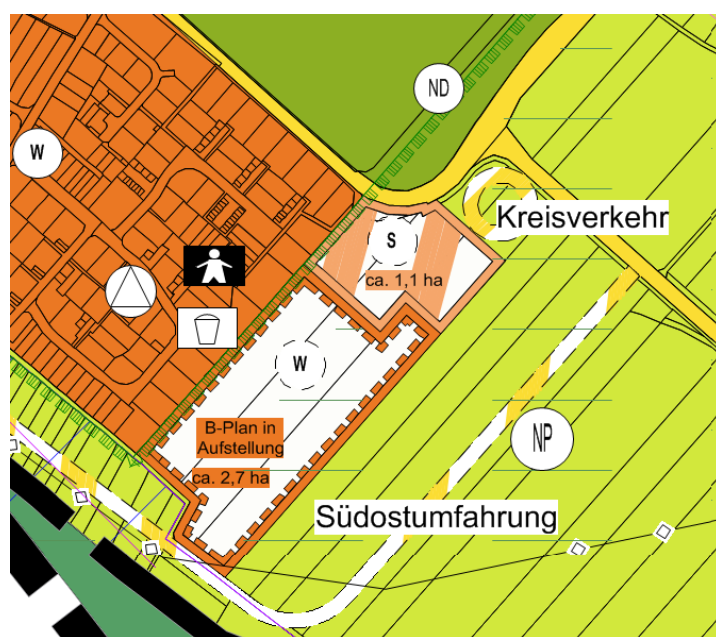
Schutzgebiete	liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet (Ausgleichsflächen wurden bereits ausfindig gemacht und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet, der Änderungsantrag wurde gestellt)
Regionalplaninhalte	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG), Gebiet für Landwirtschaft (VBG), teilweise innerhalb des regionalen Grünzuges (VRG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrs-anbindung	Die verkehrliche Anbindung soll über einen Kreisverkehr am Kreuzungspunkt L1106/K1633 erfolgen
Ver-/Entsorgung	Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
Sonstiges	Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im April 2019 vorgesehen. Mit dem Landratsamt und dem Verband Region Stuttgart hat bereits eine Vorabstimmung bzgl. der Wohnbauflächenausweisung an dieser Stelle stattgefunden.



Sondergebiet Lebensmittelmarkt Alleefeld	
Gebietsausweisung	Sonderbaufläche
Flächengröße	ca. 1,1 ha
Lage	am südöstlichen Ortsrand
Topographie	eben
Nutzung	Ackerflächen
angrenzende Nutzungen	Wohnnutzung (im Nordwesten) Schlosspark (im Norden), ansonsten Ackerflächen

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



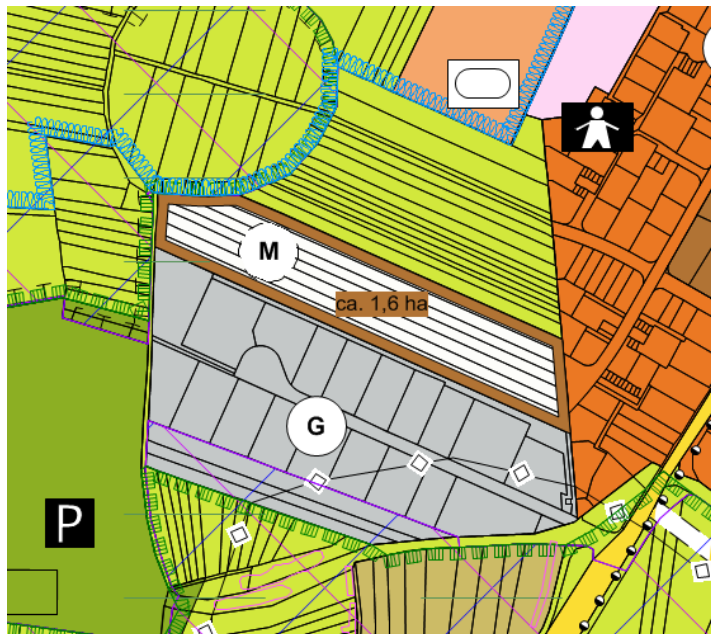
Schutzgebiete	liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet (Ausgleichsflächen wurden bereits ausfindig gemacht und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet, der Änderungsantrag wurde gestellt)
Regionalplaninhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrs-anbindung	Die verkehrliche Anbindung soll über einen Kreisverkehr am Kreuzungspunkt L1106/K1633 erfolgen.
Ver-/Entsorgung	Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
Sonstiges	Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im April 2019 vorgesehen. Mit dem Landratsamt und dem Verband Region Stuttgart hat bereits eine Vorabstimmung bzgl. der Wohnbauflächenausweisung an dieser Stelle stattgefunden.



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
Regionalplaninhalte	Landwirtschaftliche Fläche, Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrs-anbindung	Kurzer Anschluss über das angrenzende Wohngebiet an das übergeordnete Straßennetz.
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Sonstiges	



7.3 Bauflächenausweisung in Gemmrigheim

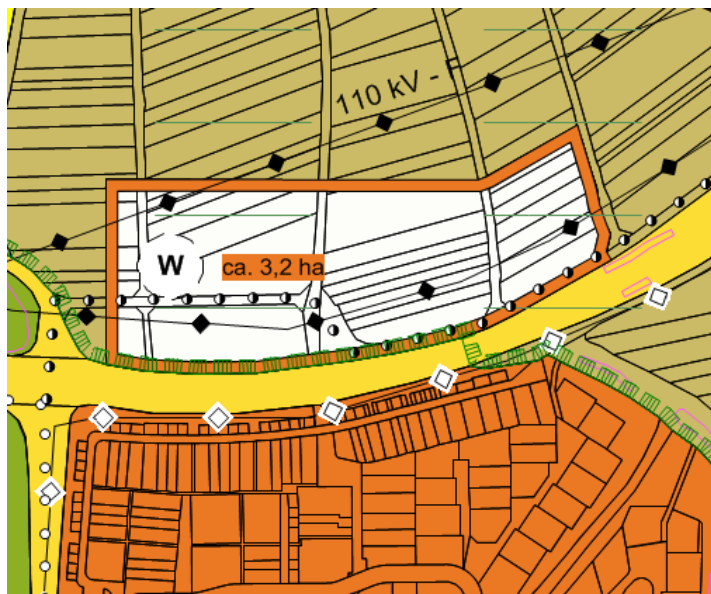
Übersicht der geplanten Flächenausweisungen

Gebiet	Gebietsausweisung	Flächengröße
Nördlicher Weinberg	Wohnbaufläche	ca. 3,2 ha
Alter Berg	Wohnbaufläche	ca. 1,5 ha
Am oberen Bergweg	Wohnbaufläche	ca. 4,4 ha
Backnanger Weg	gemischte Baufläche + Wohnbaufläche	ca. 0,8 ha + 5,5 ha
Erweiterung Gewerbe	gewerbliche Baufläche	ca. 3,9 ha



Nördlicher Weinberg	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 3,2 ha
Lage	im Norden von Gemmrigheim, nördlich der Kreisstraße
Topographie	teilweise relativ flach, teilweise nach Osten ansteigend, Rebflurbereinigungsfläche
Nutzung	Weinbauflächen
angrenzende Nutzungen	Wohnnutzung (im Süden), ansonsten Weinbauflächen

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



Schutzgebiete	liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet
Regionalplaninhalte	Großteil im regionalen Grünzug (VRG),
FNP 2005 - 2020	Flächen für Weinbau

Verkehrs-anbindung	Über bestehende Anbindung an die Kreisstraße möglich.
Ver-/Entsorgung	Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
Sonstiges	Hochspannungsfreileitung



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)



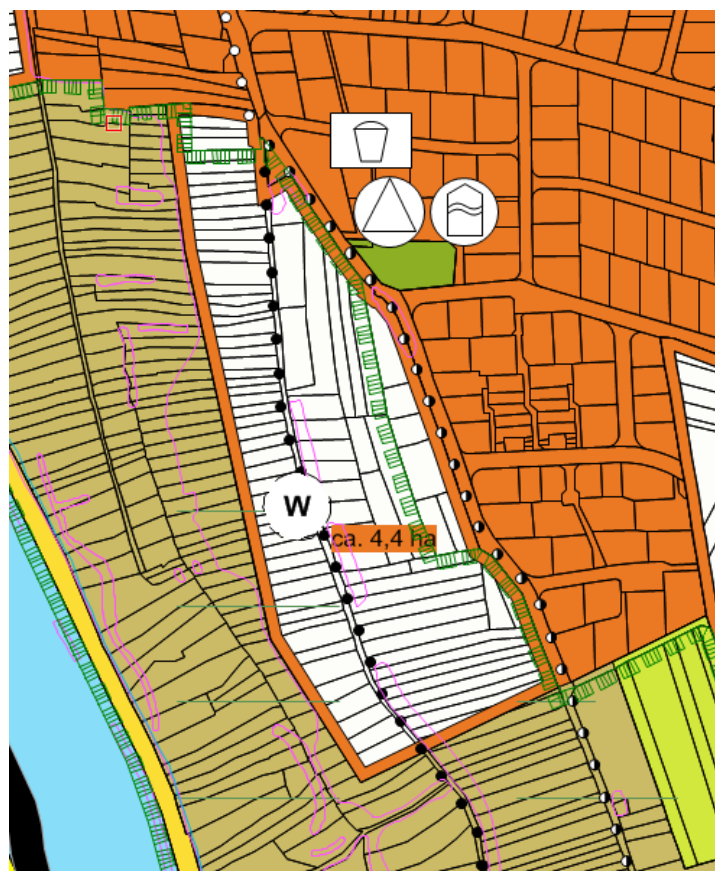
Schutzgebiete	Großteil geschütztes Biotop (Trockenmauern)
Regionalplaninhalte	keine
FNP 2005 - 2020	Flächen für Weinbau

Verkehrs-anbindung	Anbindung über angrenzendes Wohngebiet möglich.
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Sonstiges	Die Entwicklung von Bauland trägt an dieser Stelle zur Abrundung des Ortsrandes bei.



Am oberen Bergweg	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 4,4 ha
Lage	am südlichen Ortsrand
Topographie	flach nach Westen geneigt
Nutzung	Weinbauflächen
angrenzende Nutzungen	Wohnnutzung (im Norden und Osten) Weinbauflächen (im Süden und Westen)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



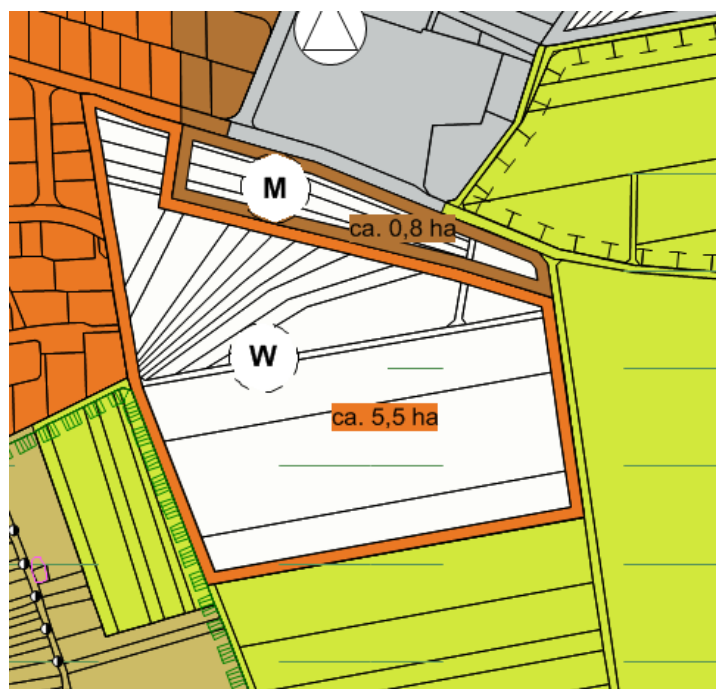
Schutzgebiete	Großteil liegt im Landschaftsschutzgebiet, enthält geschützte Biotope (Trockenmauern)
Regionalplaninhalte	Teilbereiche im regionalen Grünzug (VRG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für Weinbau

Verkehrs-anbindung	Anbindung über angrenzendes Wohngebiet möglich.
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Sonstiges	Trägt an dieser Stelle zur Abrundung des Ortsrandes bei.



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
Regionalplaninhalte	teilweise innerhalb des regionalen Grünzuges (VRG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft, teilweise Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Verkehrs-anbindung	Anbindung über angrenzendes Wohngebiet möglich.
Ver-/Entsorgung	Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
Sonstiges	



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)
Regionalplaninhalte	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrs-anbindung	Über bestehendes Gewerbegebiet möglich
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Sonstiges	



7.4 Bauflächenausweisung in Hessigheim

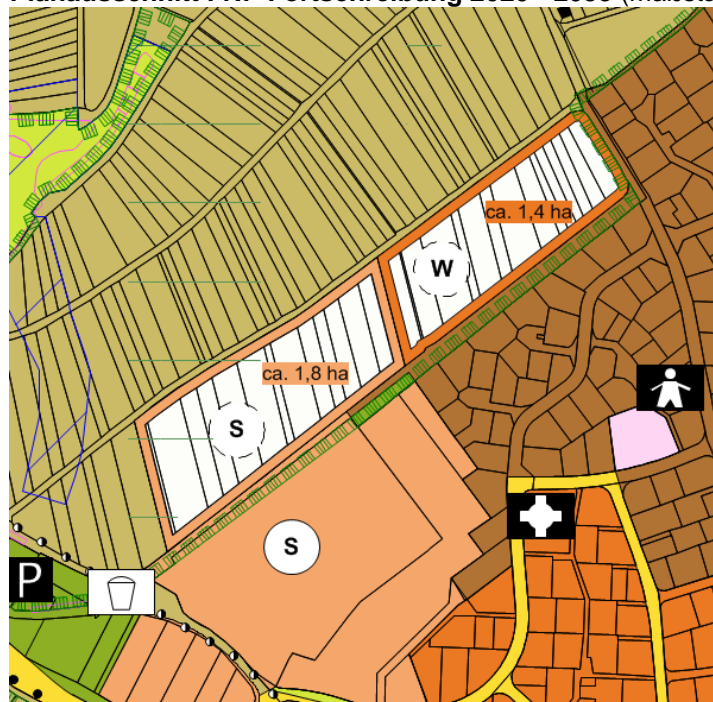
Übersicht der geplanten Flächenausweisungen

Gebiet	Gebietsausweisung	Flächengröße
Wanne	Wohnbaufläche	ca. 1,4 ha
Nördlich Friedhof	Wohnbaufläche	ca. 1,6 ha
Westlich der Seitenstraße	gemischte Baufläche	ca. 1,0 ha
Nördlich der Felsengartenkellerei	Sonderbaufläche	ca. 1,8 ha
Feuerwehr + Bauhof	Fläche für Gemeinbedarf	ca. 0,2 ha
Schulerweiterung	Fläche für Gemeinbedarf	ca. 1,1 ha
Erweiterung Gewerbe	gewerbliche Baufläche	ca. 1,4 ha
Alte Gärtnerei	gewerbliche Baufläche	ca. 1,2 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)



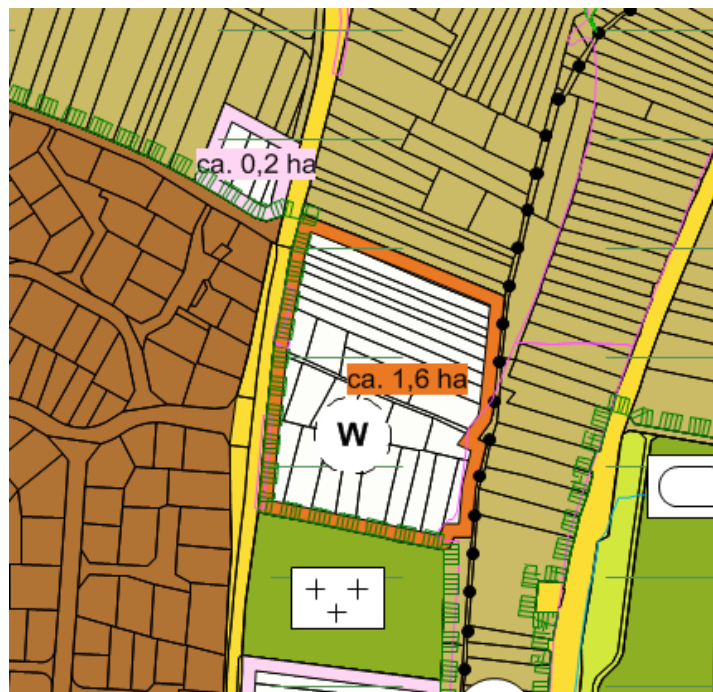
Schutzgebiete	liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet
Regionalplaninhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für Weinbau

Verkehrs-anbindung	Über angrenzendes Wohngebiet möglich.
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Sonstiges	



Nördlich Friedhof	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 1,6 ha
Lage	am nördlichen Ortsrand, nördlich des Friedhofes
Topographie	nach Süden abfallend
Nutzung	Weinberge
angrenzende Nutzungen	Weinbauflächen (im Norden und Osten) Friedhof (im Süden) Wohnnutzung (im Westen)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



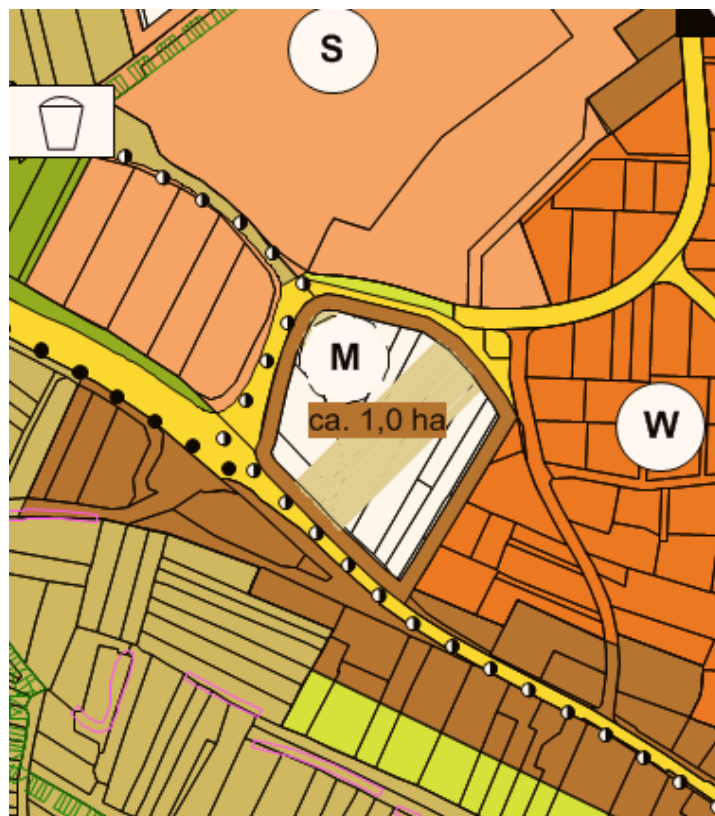
Schutzgebiete	liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet
Regionalplaninhalte	liegt vollständig innerhalb des regionalen Grünzuges (VRG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für Weinbau

Verkehrs-anbindung	Über Anbindung an Ottmarsheimer Straße möglich.
Ver-/Entsorgung	Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
Sonstiges	



Westlich der Seitenstraße	
Gebietsausweisung	gemischte Baufläche
Flächengröße	ca. 1,0 ha
Lage	im Westen der Gemeinde, südlich der Felsengartenkellerei
Topographie	eben
Nutzung	Weinberge
angrenzende Nutzungen	Felsengartenkellerei (im Norden) Wohnnutzung (im Osten und Süden) Weinbaufläche (im Westen)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



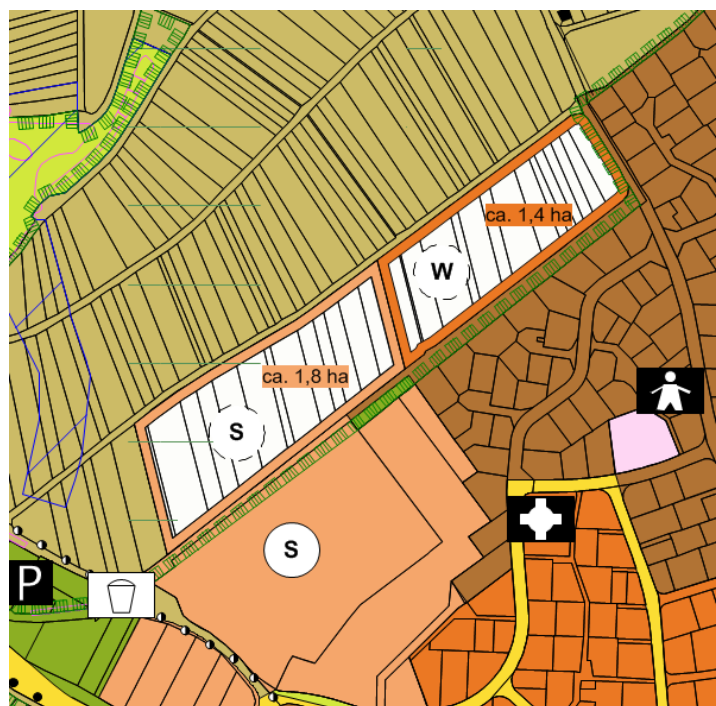
Schutzgebiete	keine
Regionalplaninhalte	keine
FNP 2005 - 2020	geplante gemischte Baufläche

Verkehrs-anbindung	Verkehrs-anbindung ist über die Straße „Am Felsengarten“ und die Seitenstraße vorgesehen.
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Sonstiges	Der Bebauungsplan „Westlich der Seitenstraße“ befindet sich derzeit in Aufstellung. Der Satzungsbeschluss ist im Sommer 2019 geplant.



Nördlich der Felsengartenkellerei	
Gebietsausweisung	Sonderbaufläche
Flächengröße	ca. 1,8 ha
Lage	am nordöstlichen Ortsrand, nördlich der Felsengartenkellerei
Topographie	nahezu eben
Nutzung	Weinberge
angrenzende Nutzungen	Weinbauflächen (im Norden, Osten und Westen) Felsengartenkellerei (im Süden)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)

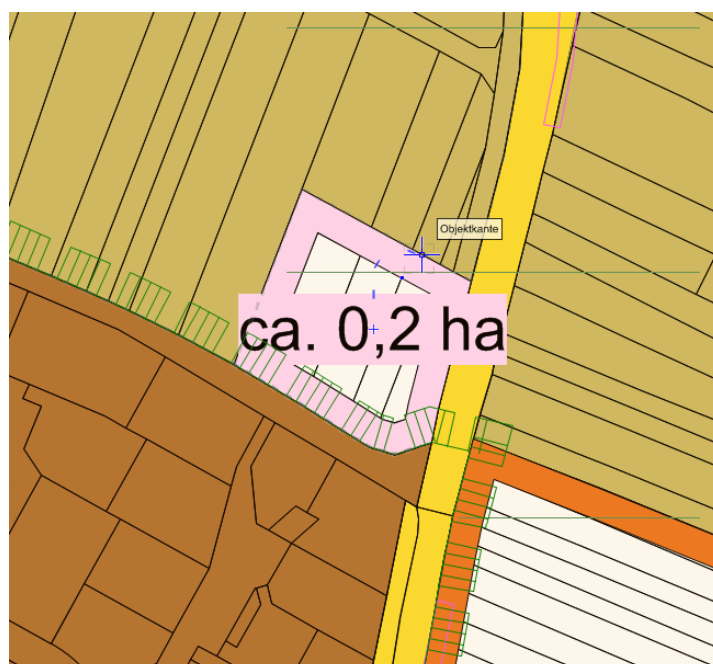


Schutzgebiete	liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet
Regionalplaninhalte	liegt fast vollständig innerhalb des regionalen Grünzuges (VRG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für Weinbau

Verkehrs-anbindung	Anbindung an bestehende Gelände der Felsengartenkellerei möglich.
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Sonstiges	

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)



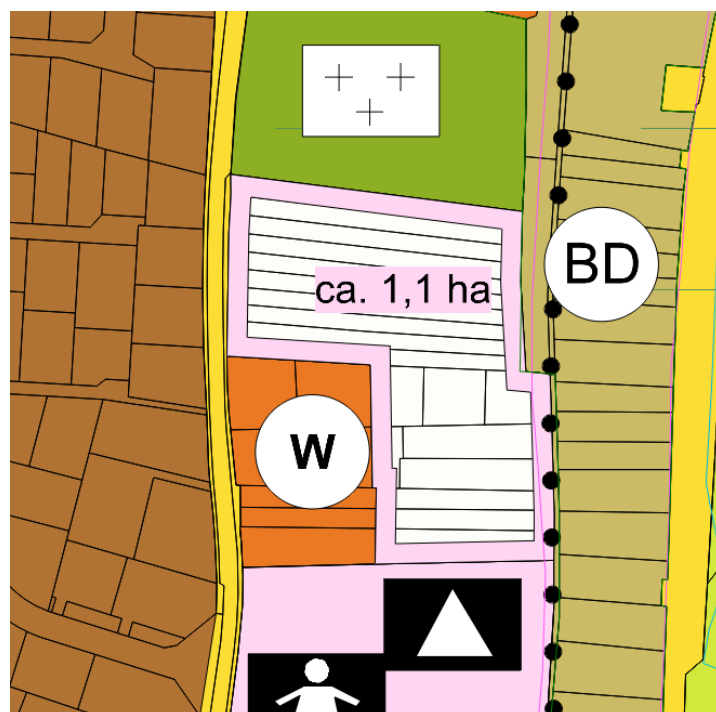
Schutzgebiete	liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet
Regionalplaninhalte	liegt vollständig innerhalb des regionalen Grünzuges (VRG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für Weinbau

Verkehrs-anbindung	Anbindung an Ottmarsheimer Straße möglich.
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Sonstiges	



Schulerweiterung	
Gebietsausweisung	Fläche für Gemeinbedarf
Flächengröße	ca. 1,1 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)
Regionalplaninhalte	teilweise Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet, teilweise Gebiet für Landwirtschaft (VBG), teilweise Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) teilweise innerhalb des regionalen Grünzuges (VRG)
FNP 2005 - 2020	teilweise Wohnbaufläche, teilweise Friedhofsfläche

Verkehrs-anbindung	Über Ottmarsheimer Straße möglich.
Ver-/Entsorgung	Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
Sonstiges	



Erweiterung Gewerbe	
Gebietsausweisung	gewerbliche Baufläche
Flächengröße	ca. 1,4 ha
Lage	östlich des Neckars, östlich der bestehenden Gewerbeflächen
Topographie	eben
Nutzung	Weinberge
angrenzende Nutzungen	Weinbauflächen (im Norden, Osten und Süden) Gewerbeflächen (im Osten) Weingut (im Süden)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



Schutzgebiete	Keine
Regionalplaninhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG) liegt fast vollständig im regionalen Grünzug (VRG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für den Weinbau

Verkehrs-anbindung	Über die Straße „Über dem Neckar“ möglich. Anbindung über geplante neue Neckarbrücke.
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Sonstiges	Bei dem Gebiet handelt es sich um HQ-Extrem und teilweise um HQ100 Flächen.



Alte Gärtnerei	
Gebietsausweisung	gewerbliche Baufläche
Flächengröße	ca. 1,2 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
Regionalplaninhalte	liegt vollständig im regionalen Grünzug (VRG)
FNP 2005 - 2020	Gärtnerei

Verkehrs-anbindung	Anbindung an die Kleiningersheimer Straße möglich. Anbindung über geplante neue Neckarbrücke.
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Sonstiges	Bei dem Gebiet handelt es sich um teilweise um HQ-Extrem und HQ100 Flächen.

7.5 Bauflächenausweisung in Löchgau

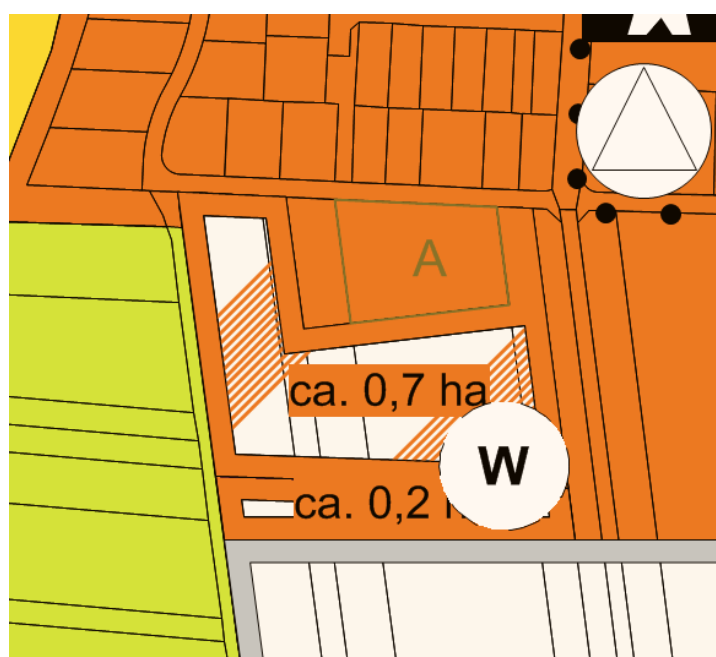
Übersicht der geplanten Flächenausweisungen

Gebiet	Gebietsausweisung	Flächengröße
Lüssen West + Erweiterung	Wohnbaufläche	ca. 0,9 ha (0,7 ha bereits als Flächenreserve abgezogen)
Südlich des Steinbaches	Wohnbaufläche	ca. 16,3 ha
Erweiterung Gewerbe	gewerbliche Baufläche + öffentliche Grünfläche	ca. 6,9 ha + 0,7 ha
Erweiterung Friedhof	öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Friedhof	ca. 0,5 ha
Kindergarten + Spielplatz	Fläche für Gemeinbedarf	ca. 0,8 ha



Lüssen West + Erweiterung	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 0,7 ha + 0,2 ha (0,7 ha bereits als Flächenreserve abgezogen)
Lage	am südlichen Ortsrand
Topographie	flach nach Norden abfallend
Nutzung	Ackerflächen
angrenzende Nutzungen	Wohnnutzung (im Norden und Osten) Ackerflächen (im Süden und Westen)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)

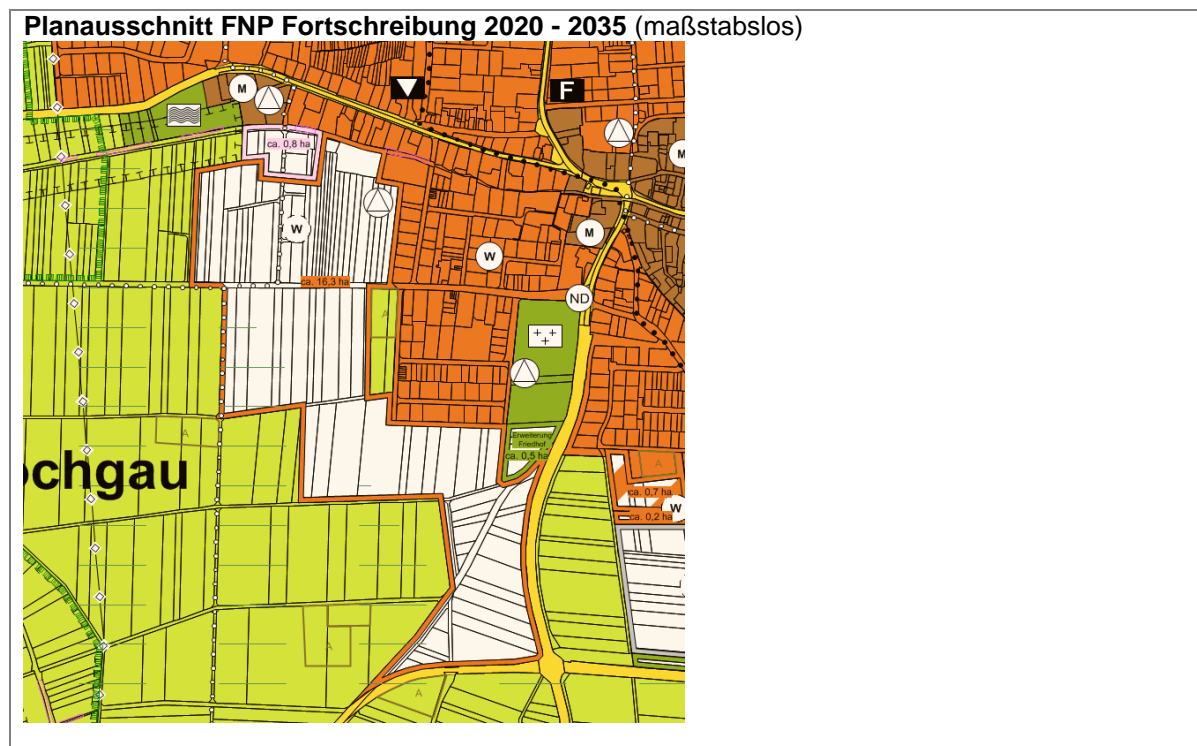


Schutzgebiete	keine
Regionalplaninhalte	keine
FNP 2005 - 2020	geplante Wohnbaufläche / Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrs-anbindung	über angrenzende Wohngebiete möglich
Ver-/Entsorgung	Ist bereits im allgemeinen Kanalplan der Gemeinde enthalten.
Sonstiges	Bereits in der FNP Fortschreibung 2005 – 2020 als geplante Wohnbaufläche enthalten. Mit dem Bebauungsplan „Lüssen“ wurde allerdings nicht die komplette Fläche entwickelt. Daher wird das Gebiet „Lüssen West“ als Flächenreserve in die FNP Fortschreibung 2020 – 2035 übernommen. Das Gebiet „Lüssen West“ soll um 0,2 ha erweitert werden, um zusammen mit dem Gebiet „Lüssen“ eine klare Kante in Richtung Süden bilden zu können.



Südlich des Steinbaches	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 16,3 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)



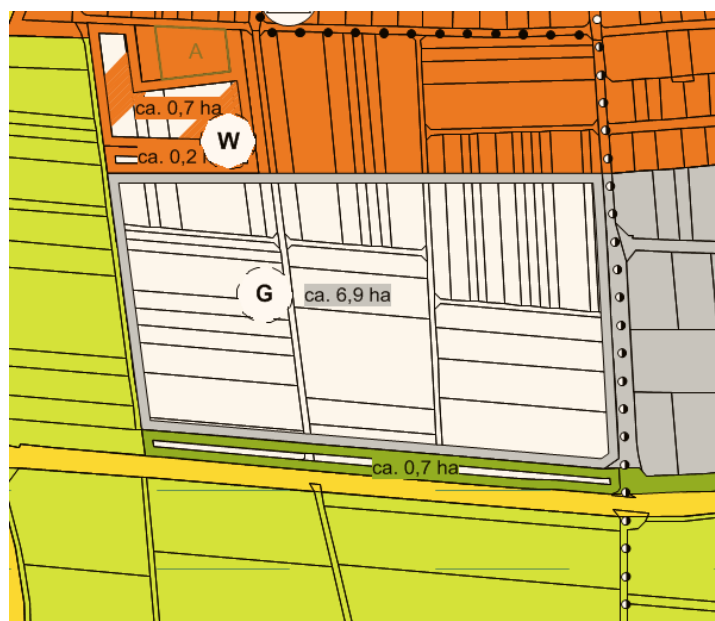
Schutzgebiete	keine
Regionalplaninhalte	Gebiet für Landschaftsentwicklung, Gebiet für Landwirtschaft (VBG), Regionaler Grünzug (VRG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrs-anbindung	Über Anbindepunkte an das angrenzende Straßennetz möglich.
Ver-/Entsorgung	Ein großer Teil ist bereits im allgemeinen Kanalplan der Gemeinde enthalten.
Sonstiges	



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)



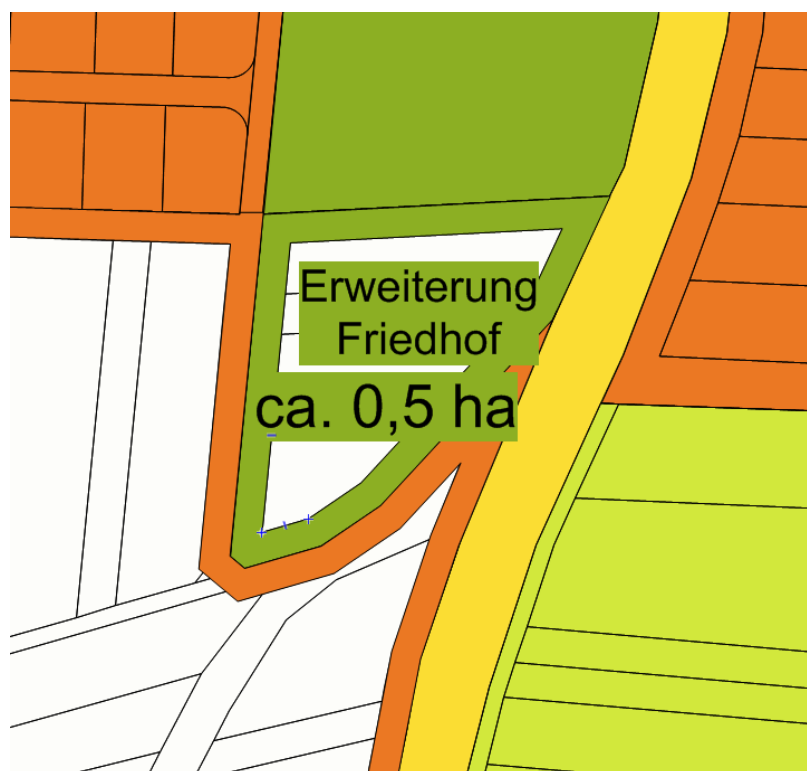
Schutzgebiete	Keine
Regionalplaninhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrs-anbindung	Über die Suhstraße möglich.
Ver-/Entsorgung	Ist bereits im allgemeinen Kanalplan der Gemeinde enthalten.
Sonstiges	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.



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)



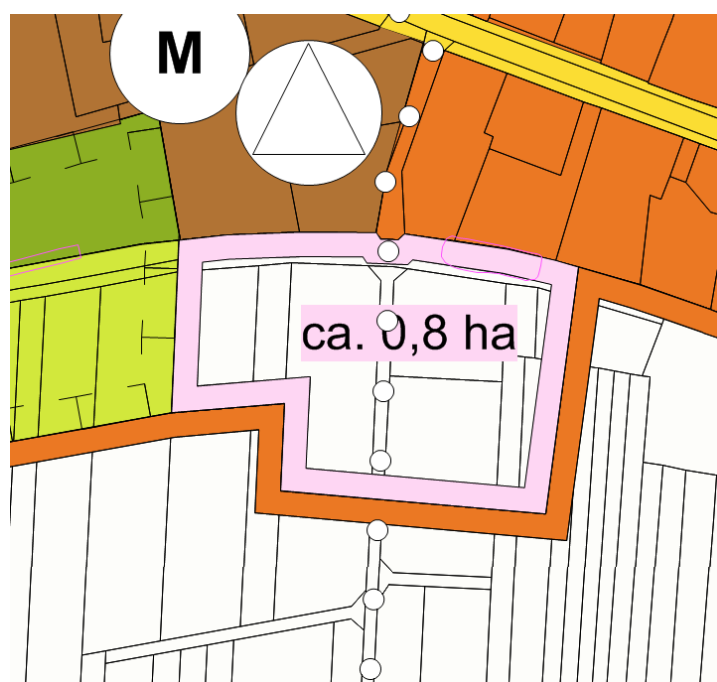
Schutzgebiete	keine
Regionalplaninhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrs-anbindung	Anbindung über bestehenden Friedhof und geplante angrenzende Wohnbebauung möglich.
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Sonstiges	



Kindergarten + Spielplatz	
Gebietsausweisung	Fläche für Gemeinbedarf
Flächengröße	ca. 0,8 ha
Lage	südlich des Steinbaches
Topographie	relativ eben
Nutzung	Ackerfläche
angrenzende Nutzungen	Wohnbebauung (im Norden), ansonsten Ackerflächen

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



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

Verkehrs-anbindung	Ist im Zusammenhang mit der Wohnbebauung „Südlich des Steinbaches“ zu betrachten.
Ver-/Entsorgung	Ist bereits im allgemeinen Kanalplan der Gemeinde enthalten.
Sonstiges	Soll im Zusammenhang mit der Wohnbebauung „Südlich des Steinbaches“ realisiert werden.



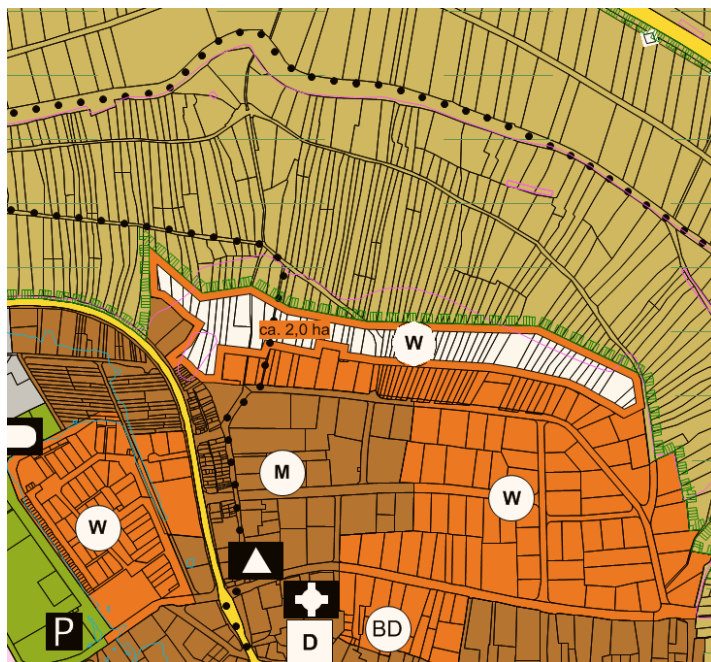
7.6 Bauflächenausweisung in MundelsheimÜbersicht der geplanten Flächenausweisungen

Gebiet	Gebietsausweisung	Flächengröße
Langer Weinbergweg/Hasennest	Wohnbaufläche	ca. 2,0 ha
Großbottwarer Straße	Wohnbaufläche	ca. 0,5 ha
Rozenberg	Wohnbaufläche	ca. 3,5 ha
Am Neckar	Wohnbaufläche	ca. 1,2 ha
Erweiterung Innere Au	gewerbliche Baufläche	ca. 3 ha



Langer Weinbergweg / Hasennest	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 2,0 ha
Lage	am nördlichen Ortsrand
Topographie	stark nach Südwesten abfallend
Nutzung	Weinberge
angrenzende Nutzungen	Wohnnutzung (im Süden), ansonsten Weinbauflächen

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



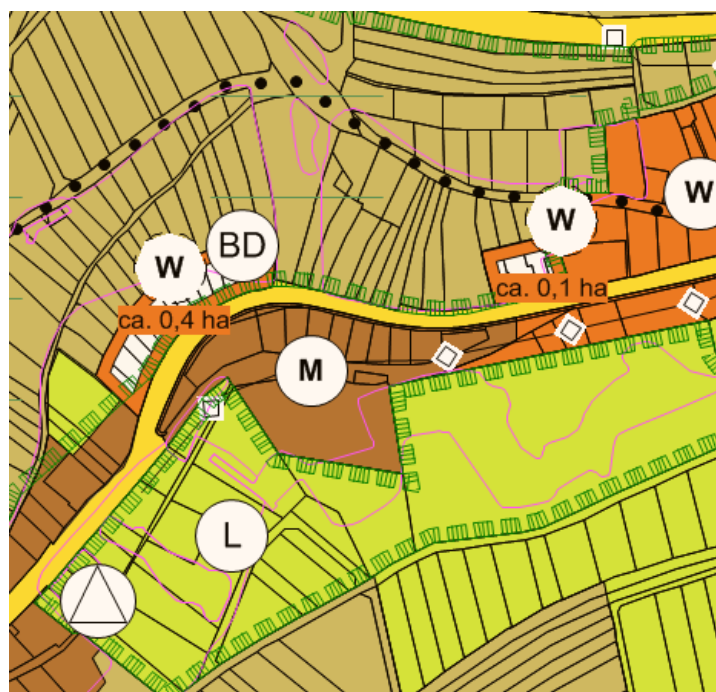
Schutzgebiete	Kleinteilig geschütztes Biotop (Trockenmauern)
Regionalplaninhalte	teilweise Gebiet für Landwirtschaft (VBG), teilweise Landwirtschaft, sonstige Flächen
FNP 2005 - 2020	Flächen für Weinbau

Verkehrs-anbindung	Anbindung problematisch
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Sonstiges	



Großbottwarer Straße	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 0,4 ha + 0,1 ha
Lage	am nordöstlichen Ortsrand
Topographie	nach Süden abfallend
Nutzung	Weinberge
angrenzende Nutzungen	Weinbauflächen (im Norden) Wohnnutzung (im Osten, Süden und Westen) Streuobstwiesen (im Westen)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



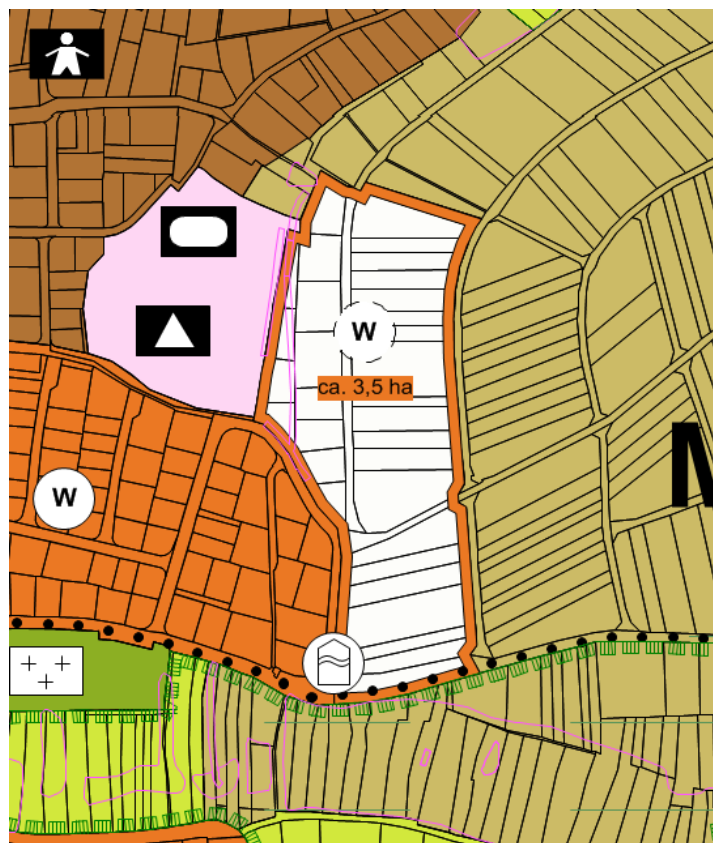
Schutzgebiete	teilweise geschütztes Biotop (Trockenmauern) liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet
Regionalplaninhalte	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG), Gebiet für Landwirtschaft (VBG), Großteil im regionalen Grünzug (VRG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für Weinbau

Verkehrs-anbindung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Sonstiges	



Rozenberg	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 3,5 ha
Lage	am östlichen Ortsrand
Topographie	teils auf Hochfläche, teils nach Westen abfallend
Nutzung	Weinberge
angrenzende Nutzungen	Wohnnutzung (im Westen) Schule (im Westen), ansonsten Weinbauflächen

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)

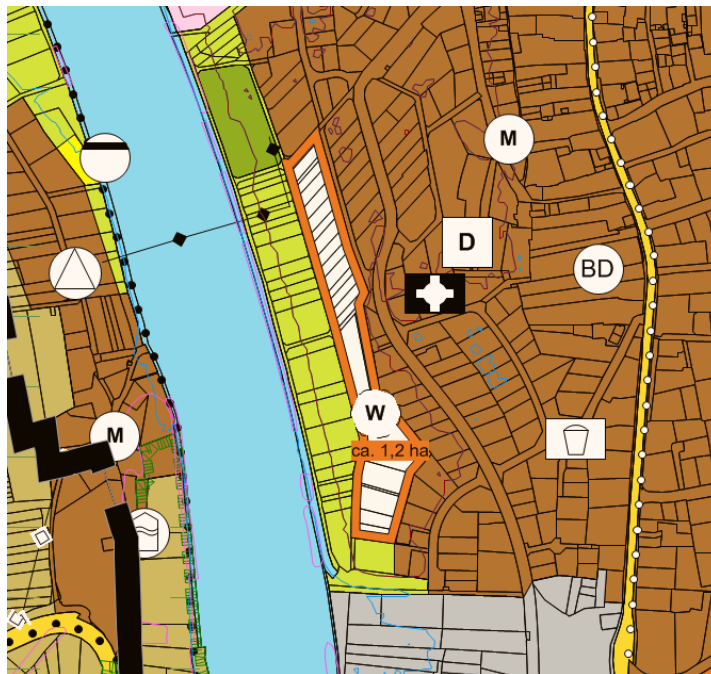


Schutzgebiete	kleinteilig geschütztes Biotop (Trockenmauern)
Regionalplaninhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG), Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für Weinbau

Verkehrs-anbindung	Anbindung über Kirchofsgasse möglich.
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Sonstiges	weitere Entwicklungsmöglichkeiten

Am Neckar	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 1,2 ha
Lage	am westlichen Ortsrand, entlang des Neckars
Topographie	Zum Neckar hin abfallend
Nutzung	Acker- und Wiesenflächen
angrenzende Nutzungen	Wohnnutzung (im Norden und Osten) Gewerbeflächen (im Süden) Acker- und Wiesenflächen mit dahinterliegendem Neckar (im Westen)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)



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

Verkehrs-anbindung	Anbindung an Neckarstraße möglich.
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Sonstiges	Geschützter HQ100 Bereich und HQ-Extrem Bereich



Innere Au Erweiterung	
Gebietsausweisung	gewerbliche Baufläche
Flächengröße	ca.3 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
Regionalplaninhalte	<u>nördlicher Bereiche:</u> keine <u>südlicher Bereich:</u> Gebiet für Landwirtschaft (VBG) Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG) innerhalb des regionalen Grünzuges (VRG)
FNP 2005 - 2020	<u>nördlicher Bereiche:</u> geplante gewerbliche Bauflächen <u>südlicher Bereich:</u> Flächen für die Landwirtschaft
Verkehrs-anbindung	Anbindung über angrenzende Gewerbeflächen möglich
Ver-/Entsorgung	Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
Sonstiges	HQ Extrem Fläche und teilweise HQ 100 Fläche. Die nördliche Fläche war bisher von der Genehmigung ausgenommen.



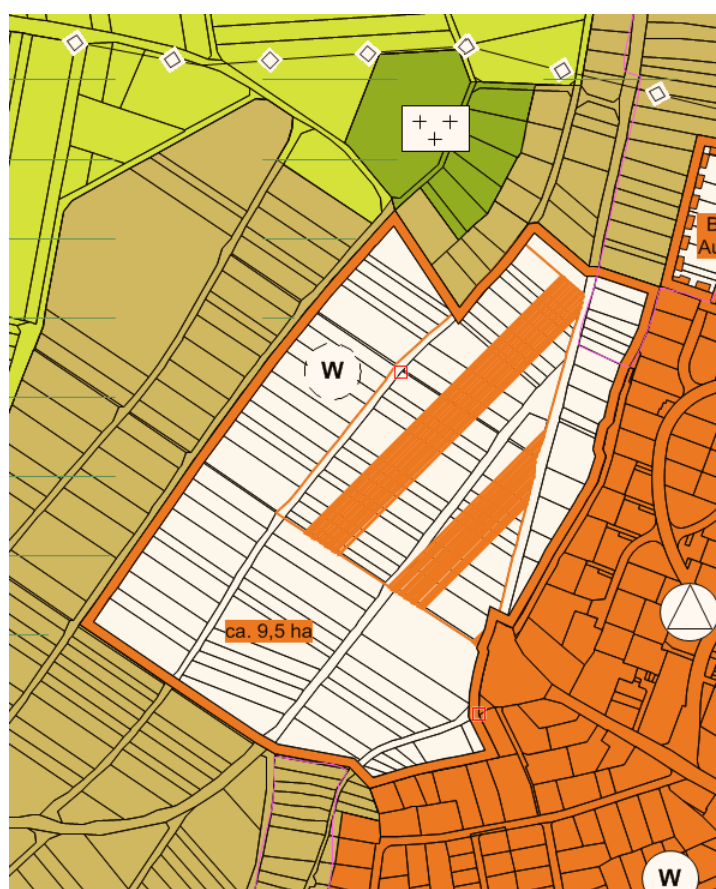
7.7 Bauflächenausweisung in WalheimÜbersicht der geplanten Flächenausweisungen

Gebiet	Gebietsausweisung	Flächengröße
Zwischen den Wegen	Wohnbaufläche	ca. 9,5 ha (3 ha bereits als Flächenreserve abgezogen)
Mozartweg / Hölderlinweg	Wohnbaufläche	ca. 1,4 ha
Sondergebiet Einzelhandel	Sonderbaufläche	ca. 1,8 ha
Sportanlage	Grünfläche - Zweckbestimmung Sport	ca. 2,7 ha



Zwischen den Wegen	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 9,5 ha (3 ha bereits als Flächenreserve abgezogen)
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	geringe Fläche geschütztes Biotop (Trockenmauern)
Regionalplaninhalte	Großteil Gebiet für Landwirtschaft (VBG) teilweise Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
FNP 2005 - 2020	teilweise geplante Wohnbaufläche (3 ha), ansonsten Flächen für Weinbau
Verkehrs- anbindung	Kann an vorhandenes Straßennetz angebunden werden.

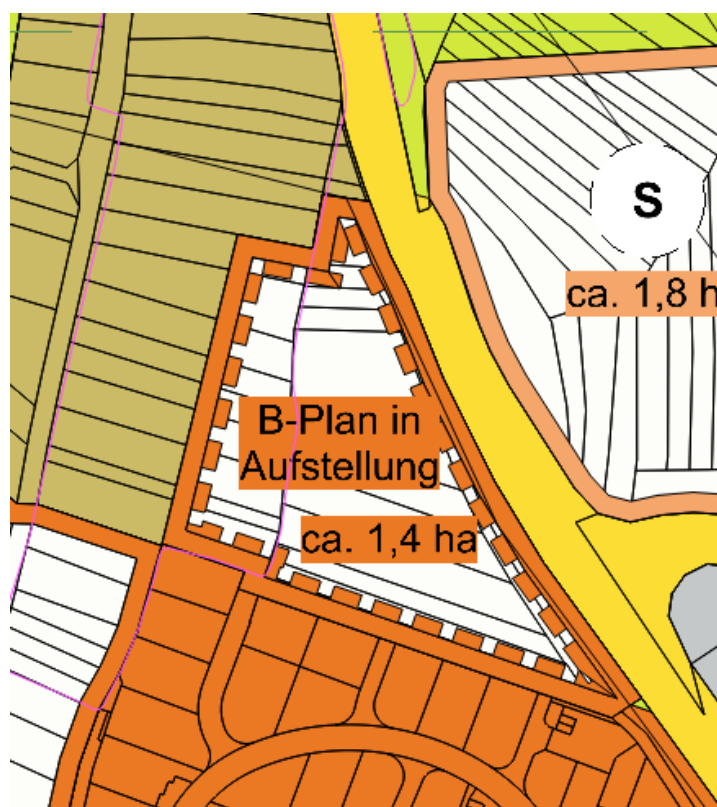


Ver-/Entsorgung	Das Gebiet ist bereits im allgemeinen Kanalplan der Gemeinde Walheim als Erweiterungsfläche mit einer Flächengröße von ca. 4,5 ha enthalten. (Aussage aus der FNP Fortschreibung 2005 – 2020) Die weitere Ver- und Entsorgung wird im weiteren Verfahren geprüft.
Sonstiges	Das Gebiet „Zwischen des Wegen“ wird als Flächenreserve aus dem FNP 2005 - 2020 übernommen und ringsum um weitere Flächen ergänzt.



Mozartweg / Hölderlinweg	
Gebietsausweisung	Wohnbaufläche
Flächengröße	ca. 1,4 ha
Lage	am nördlichen Ortsrand
Topographie	eben, teilweise Steillagen
Nutzung	Ackerflächen
angrenzende Nutzungen	Weinbauflächen (im Norden und Westen) B 27 mit dahinterliegenden Weinbauflächen (im Osten) Wohnnutzung (im Süden)

Planausschnitt FNP Fortschreibung 2020 - 2035 (maßstabslos)

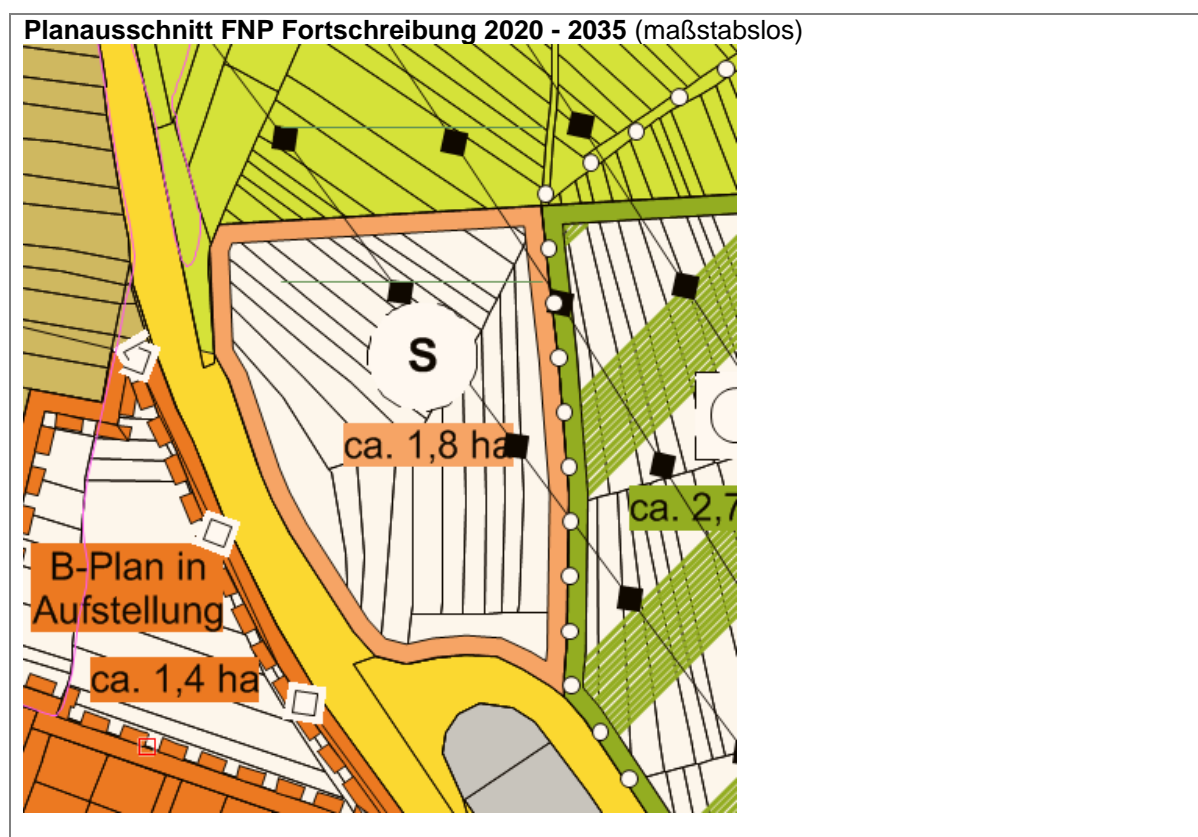


Schutzgebiete	teilbereich geschütztes Biotop (Trockenmauern)
Regionalplaninhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
FNP 2005 - 2020	teilweise Flächen für Weinbau, teilweise Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrs-anbindung	Die verkehrliche Anbindung ist über das südlich abgrenzende Wohngebiet vorgesehen.
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Sonstiges	Für dieses Gebiet wird derzeit der Bebauungsplan „Mozartweg / Hölderlinweg“ im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt.



Sondergebiet Einzelhandel	
Gebietsausweisung	Sonderbaufläche
Flächengröße	1,8 ha
Lage	am nördlichen Ortsrand
Topographie	flach nach Osten abfallend
Nutzung	Ackerflächen
angrenzende Nutzungen	Ackerflächen (im Norden und Osten) B 27 mit dahinterliegender Wohnbebauung (im Süden und Westen)

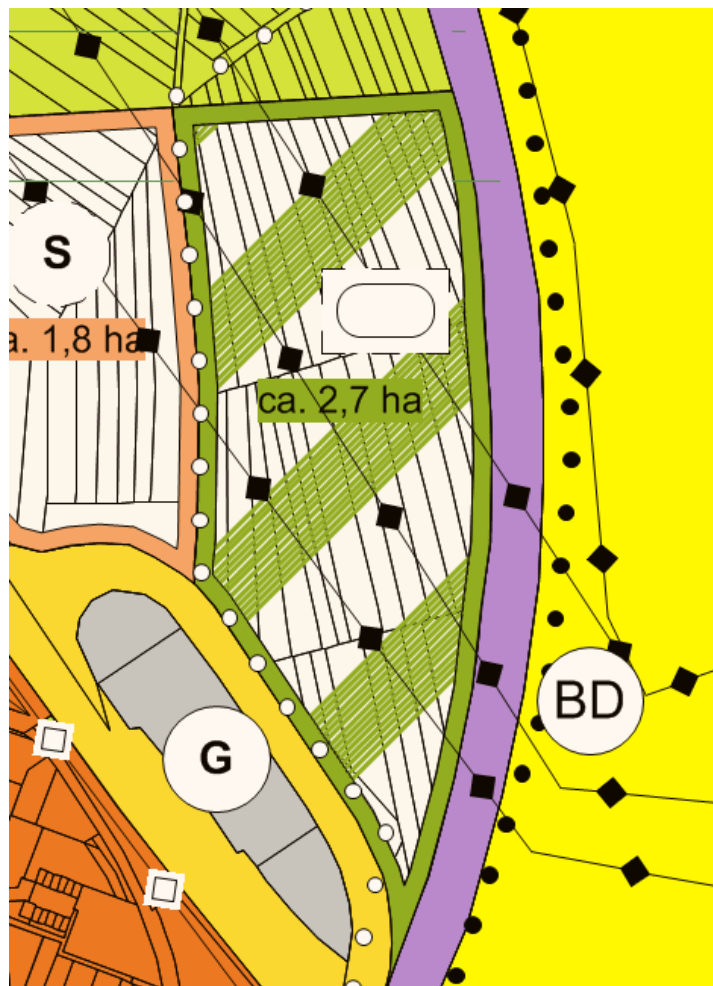


Schutzgebiete	keine
Regionalplaninhalte	Gebiet für Landwirtschaft (VBG) Teilweise im regionalen Grünzug (VRG) Hochspannungsfreileitung
FNP 2005 - 2020	geplante öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Sportplatz
Verkehrs-anbindung	Anbindung über die Heilbronner Straße möglich.
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Sonstiges	



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
Regionalplaninhalte	Teilbereich regionaler Grünzug (VRG), Gebiet für Landwirtschaft (VBG) Hochspannungsfreileitung



FNP 2005 - 2020	geplante öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Sportplatz
Verkehrs- anbindung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Ver-/Entsorgung	<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>
Sonstiges	

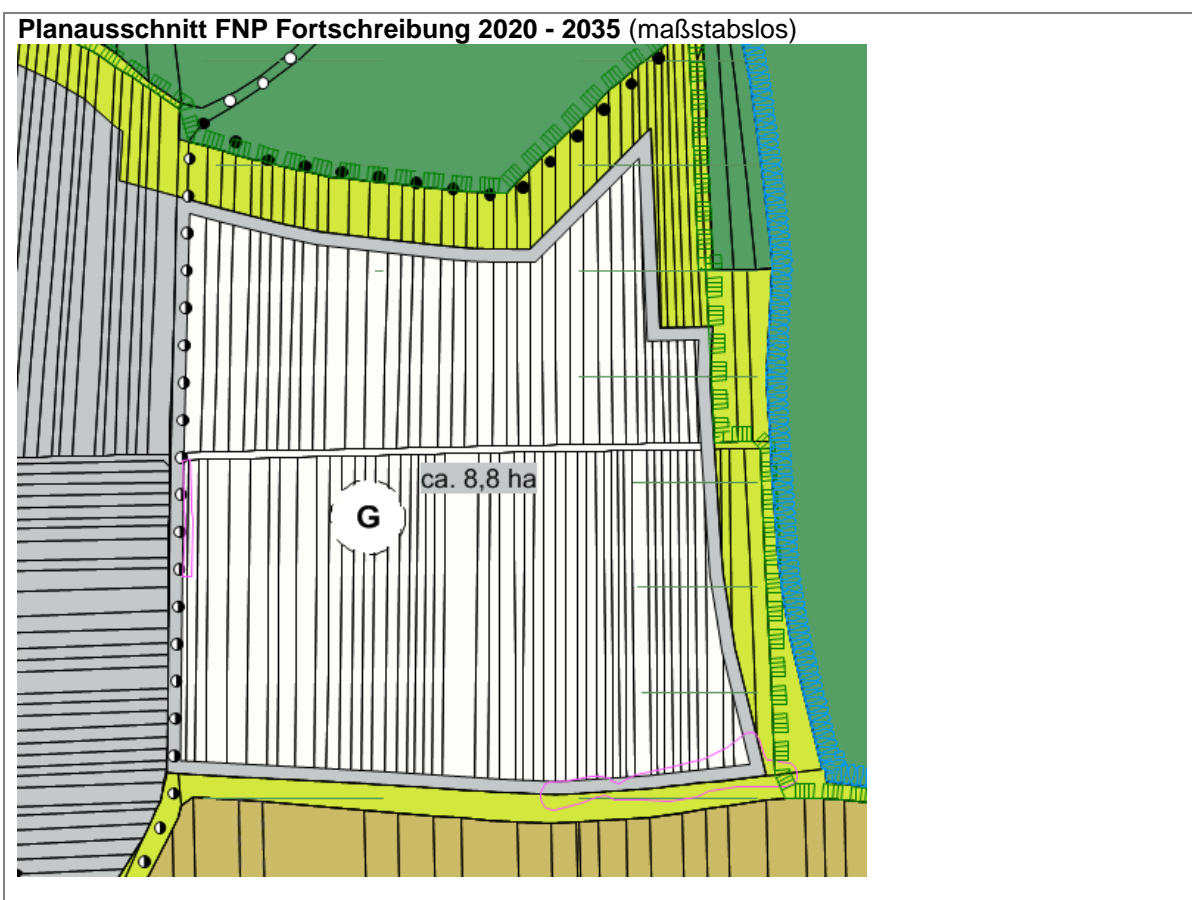


7.8 Bauflächenausweisung auf der Ottmarsheimer Höhe (Zweckverband Industriegebiet Besigheim)

Übersicht der geplanten Flächenausweisungen

Gebiet	Gebietsausweisung	Flächengröße
Mergeläcker	gewerbliche Baufläche	ca. 8,8 ha

Mergeläcker	
Gebietsausweisung	gewerbliche Baufläche
Flächengröße	ca. 8,8 ha
Lage	östlich der Ottmarsheimer Höhe, auf Mundelsheimer Gemarkung
Topographie	nach Norden abfallend
Nutzung	Ackerflächen
angrenzende Nutzungen	Waldfläche (im Norden und Osten) Weinbauflächen (im Süden) Ackerflächen – ausgewiesen als Gewerbeflächen (im Westen)



Schutzgebiete	geringe Teilflächen geschütztes Biotop (Schlehen-Feldhecke und Feldgehölz)
---------------	--



Regionalplan- inhalte	Großteil Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG), ansonsten Gebiet für Landwirtschaft (VBG), geringer Teil Gebiet für Landschaftsentwicklung (VBG)
FNP 2005 - 2020	Flächen für die Landwirtschaft
Verkehrs- anbindung	Anbindung über angrenzende Gewerbeflächen möglich
Ver-/Entsorgung	Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
Sonstiges	Soll zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfes der Mitgliedskommunen des Zweckverbands Industriegebiet Besigheim auf der Ottmarsheimer Höhe dienen.



8. **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
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
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
Mundelsheim	„Seelhofen IV“	12.04.2019

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	voraussichtlich Sommer 2019

