

■ **Gemeindeverwaltungsverband
Reichenbach / Fils
Flächennutzungsplan 2030**

**Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung
Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB –
Vorentwurf vom 10.04.2013**

S.Aisenbrey
F.Baur
E.Bermayer
K.Eisenmann
S.Früh
N.Goerlich
R.Horn
B.Klebensberg
F.Maier
N.Richter
F.Schneider
D.Schröder
M.Wenderoth

Auftraggeber:

**Gemeindeverwaltungsverband Reichenbach / Fils
Hauptstraße 7
73262 Reichenbach / Fils**

Verfasser:

**ARP
Architektenpartnerschaft Stuttgart
Rotebühlstraße 169/1, 70197 Stuttgart**

Bearbeiter:

**Dipl.Ing. Franz Baur, Stadtplaner SRL
Dipl.Ing. M.Eng. Claudio Miracapillo, Stadtplaner**

■ **Gemeindeverwaltungsverband Reichenbach / Fils
Flächennutzungsplan 2030**

**Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung –
Vorentwurf vom 10.04.2013**

Vorbemerkung

A **Entwicklungskonzepte für die Mitgliedsgemeinden**

1. Ausgangspunkt der Planung
2. Innenentwicklung
3. Gemeindebezogene Entwicklungskonzepte

**B **Gemeindeverwaltungsverband Reichenbach / Fils
Wohnbauflächenbedarf****

1. Wohnbauflächenbedarf aus Rückgang der Belegungsdichte /
Eigenentwicklung
2. Bedarf und Flächenausweisung Wohnungsbau bis 2030

**C **Zusammenfassung der geänderten, ergänzten und neuen Plan-
darstellungen aller Mitgliedsgemeinden****

1. Baltmannsweiler
2. Lichtenwald
3. Hochdorf
4. Reichenbach / Fils

D **Soziale Infrastruktur, Grünflächen**

E **Arbeitsstätten**

F **Einzelhandel, Nahversorgung**

G **Umweltbelange**

H **Weitere Belange im Gesamtverband**

■ **Gemeindeverwaltungsverband Reichenbach / Fils**

- **Mitgliedsgemeinden:
Baltmannsweiler, Hochdorf, Lichtenwald, Reichenbach / Fils**
-

- **Flächennutzungsplan 2030**

- **2. Fortschreibung Vorentwurf vom 10.04.2013**
-

VORBEMERKUNG

Das Verfahren zur 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach / Fils wurde mit der Genehmigung der Planunterlage mit Planstand 1997 abgeschlossen.

Danach hatte sich in den Mitgliedsgemeinden die Notwendigkeit von Änderungen einzelner Plandarstellungen bzw. von ergänzenden Darstellungen ergeben, so dass die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes eine 1. Änderung der 1. Fortschreibung beschlossen und 2004/2005 durchgeführt hatte.

Da sich zwischenzeitlich in allen Mitgliedsgemeinden im Zuge der städtebaulichen Entwicklung weiterer Änderungsbedarf ergeben hat, wird nunmehr die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans notwendig. Den Aufstellungsbeschluss hierzu wird die Verbandsversammlung im Zuge ihrer nächsten Sitzung im Mai 2013 fassen.

Die vorgesehenen Korrekturen, Ergänzungen und neuen Darstellungen der 2. Fortschreibung sind Gegenstand dieser Erläuterungen. Für die 2. Fortschreibung der Flächennutzungsplanung gilt als Zieljahr 2030.

Parallel zur 2. Fortschreibung wird auf Gemarkung Baltmannsweiler eine 2. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes durchgeführt – Darstellung von Flächen für den Einzelhandel und Verlagerung des Salzlagers (Betriebshof Straßenbauverwaltung).

Bezug:

Planentwürfe Ortslagen 1 – 4 vom 10.04.2013

Planentwurf Gesamtgebiet vom 10.04.2013

A ENTWICKLUNGSKONZEPTE FÜR DIE MITGLIEDSGEMEINDEN

1. Ausgangspunkt der Planung

Ausgehend von Überlegungen bezüglich der Entwicklung des Bedarfs an Bauflächen für das Wohnen, für gemischte und für gewerbliche Nutzungen sowie für Sondernutzungen, in denen auch Prognosen für die Entwicklung der Bevölkerung auf jeweiliger Gemeindeebene mit berücksichtigt sind und in denen sowohl die im seitherigen Flächennutzungsplan enthaltenen noch freien Flächen als auch die von Seiten der Mitgliedsgemeinden neu angemeldeten Flächen einbezogen sind, wurde als Ausgangspunkt der Fortschreibung für jede Mitgliedsgemeinde ein Entwicklungskonzept erarbeitet.

Die Konzepte werden in den nachfolgenden Kapiteln gemeindeweise abgehandelt.

Bezüglich der Definition neuer Bauflächen für das Wohnen wird ausgegangen von:

1. In den Mitgliedsgemeinden entsteht ein Bedarf an Wohnbauflächen aus der Eigenentwicklung, insbesondere bedingt durch einen Rückgang der Belegungsdichte (Einwohner / Wohneinheit), die Berechnung dieses Wohnbauflächenbedarfs wird gemäß dem Regionalplan Region Stuttgart (Plansatz 2.4.0.5.1) vorgenommen.
2. Für die Gemeinde Reichenbach/ Fils, die sich gemäß Regionalplan im Siedlungsbereich befindet, wird über die Eigenentwicklung hinaus ein Zusatzbedarf an Wohnbauflächen durch Zuwanderung in die Bedarfsberechnung eingerechnet. Die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs für die Gemeinde Reichenbach/ Fils wird gemäß Regionalplan Region Stuttgart (Plansatz 2.4.0.4.1) durchgeführt.
3. Zur Deckung des Flächenbedarfs sollen insbesondere Flächen im Innenbereich mit in Anspruch genommen werden. Allerdings muss einschränkend festgestellt werden, dass geeignete Flächen z. B. für das Wohnen im Rahmen der Innenentwicklung in nur sehr überschaubarem Maß zur Anrechnung gebracht werden können, da im Bestand nur eine begrenzte Anzahl von Angeboten besteht.

2. Innenentwicklung

Im Zuge der Planaufstellung wurden in allen Mitgliedsgemeinden die Möglichkeiten zur Realisierung von Nachverdichtungen, Umnutzungen und Wiedernutzbarmachung von Flächen im überbauten Innenbereich überprüft (Innenentwicklung - siehe gesonderte Plandarstellung der Baulücken). Es wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Planungszeitraums bis 2030 (18 Jahre) 50 % der heute freien Flächen aktiviert bzw. bebaut werden können.

Baltmannsweiler:

Die Gemeinde Baltmannsweiler besitzt im Ortsteil bebauten Baltmannsweiler 3 kleinere Entwicklungsflächen für neue Wohnnutzungen. Im Ortsteil Hohengehren

gibt es im bebautem Bereich nurmehr sehr wenige heute noch unbebaute Baugrundstücke (kleinere Baulücken).

Hochdorf

In der Gemeinde Hochdorf können im Sinne der Innenentwicklung freie Baugrundstücke berücksichtigt werden, die im Rahmen einer Baulückenerhebung aus dem Jahre 2012 dokumentiert wurden. Die im Rahmen der Baulückenerhebung durchgeführte Befragung, Beratung und Motivation aller betroffenen Grundstückseigentümer zur kurz- bis mittelfristigen Mobilisierung der erhobenen Baulücken hatte zum Ergebnis, dass keines dieser Wohnbaupotenziale dem Grundstücksmarkt in absehbarer Zeit zur Verfügung steht. Es wird daher von einer reduzierten Verfügbarkeit von 25 % innerhalb des Planungszeitraumes ausgegangen.

Lichtenwald

In den bebauten Ortsteilen von Hegenlohe und Thomashardt können wenige zusammenhängende freie Flächen herangezogen werden, die für eine bauliche Entwicklung - insbesondere für Wohnnutzungen - geeignet sind. Eine Ausnahme stellt der bebaute Ortsbereich „Pfandäcker“ dar, der als Nachverdichtungspotential für eine Wohnnutzung zur Verfügung steht. Es ist beabsichtigt, den Bereich in den nächsten Jahren - insbesondere zum Zwecke des Wohnungsbaus - zu entwickeln.

Reichenbach / Fils

Die Gemeinde Reichenbach / Fils hat in den letzten Jahren bereits verschiedene Maßnahmen im bebauten Ortsbereich realisiert - zumeist zu Gunsten von Wohnungsbau. Der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung der Gemeinde lag eindeutig im Innenbereich. Weitere freie Flächen stehen im inneren Ort nur begrenzt zur Verfügung. Es ist beabsichtigt, diese Flächen in den nächsten Jahren - insbesondere zum Zwecke des Wohnungsbaus - zu entwickeln.

Zusammenfassung

Im Verwaltungsverband stehen nur begrenzt Flächenpotentiale in den bebauten Ortslagen zur Verfügung. Diese Potentiale sollen als Entwicklungsflächen meist für das Wohnen realisiert werden. Ihre Flächen werden im Rahmen der Bedarfsberechnung für den Wohnungsbau eingerechnet - siehe tabellarische Darstellung in Ziffer B 2.

3. Gemeindebezogene Entwicklungskonzepte

Baltmannsweiler (Pläne 1.1 und 1.2)

■ Geplante Bauflächen gemäß gültigem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands sind für Baltmannsweiler an geplanten und noch nicht realisierten Wohnbauflächen dargestellt:

Ortsteil Hohengehren	„Wolfsgrubenäcker“	2,0 ha
Ortsteil Hohengehren	„Brühlweg“	0,8 ha
	„südl. Wilhelmstraße“	
	anteilig 50 %	0,5 ha

Zusätzlich zu diesen Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan auch geplante und noch nicht realisierte Gewerbeflächen im Ortsteil Hohengehren dargestellt.

Ortsteil Hohengehren	„An der L1150“	1,6 ha
----------------------	----------------	--------

■ **Prognose der Bevölkerungsentwicklung**

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Baltmannsweiler bis zum Jahr 2030 wird von einer tendenziell rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ausgegangen. Hieraus resultiert für 2030 die Annahme, dass die Einwohnerzahl der Gemeinde von heute ca. 5.500 Einwohner nicht gehalten werden wird (Rückgang gemäß Prognose statistisches Landesamt bis 2030 ca. 300 Einwohner).

- **Wohnbauflächenbedarf aus Eigenentwicklung bis 2030**

In Baltmannsweiler ist im Planungszeitraum von einer Abnahme der Belegungsdichte (Einwohner / Wohneinheit) auszugehen, aus der bis zum Jahr 2030 ein Wohnungsbedarf resultiert. Der Flächenbedarf für Wohnungsbau für die Gemeinde Baltmannsweiler aus Eigenentwicklung beträgt insgesamt 4,0 ha (Berechnung siehe Ziffer B 1).

- **Prognose des Wohnbauflächenbedarfs bis 2030**

Ausgehend von den Prognosewerten für die Entwicklung der Bevölkerung und der Belegungsdichte ergibt sich für die Gemeinde Baltmannsweiler bis zum Jahr 2030 ein Wohnbauflächenbedarf von 4,0 ha (siehe Ziffer B 2).

Dieser Bedarf ermittelt sich alleine aus dem zusätzlichen Bedarf für den Wohnungsbau aus Eigenentwicklung.

■ **Entwicklungskonzept Wohnen 2030**

Für die Flächenausweisung Wohnen wird für die Gemeinde Baltmannsweiler ein Bauflächenbedarf von 4,0 ha zu Grunde gelegt.

Hierbei soll der Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung im Ortsteil Baltmannsweiler liegen, während in Hohengehren insbesondere die noch freie Fläche Wolfsgrubenäcker zur Realisierung kommen kann.

Als freie Flächen für den Wohnungsbau sind anzurechnen:

<u>Ortsteil Baltmannsweiler</u>	
Anzurechnende Baulücken	0,4 ha

<u>Ortsteil Hohengehren</u>	
Anzurechnende Baulücken	0,4 ha

Wohnbaufläche „Wolfsgrubenäcker“	2,0 ha
Wohnbaufläche „Brühlweg“	0,8 ha
Mischbaufläche „südl. Wilhelmstraße“, anteilig	0,5 ha
<u>Gesamt</u>	4,1 ha

Die derzeit im FNP ausgewiesenen Bauflächen inkl. Baulücken sind zur Deckung des prognostizierten Wohnbauflächenbedarfs ausreichend.

Um einen Spielraum für die Ortsentwicklung zu erhalten, werden im Ortsteil Baltmannsweiler folgende Flächen neu ausgewiesen:

Wohnbaufläche „Buchsäcker II“	1,6 ha
Wohnbaufläche „Südlich der Turmstraße II“	0,7 ha
<u>Gesamt</u>	2,3 ha

Mit dieser Darstellung von Wohnbauflächen kann dem rechnerischen Bedarf bis zum Prognosehorizont in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden. Es besteht ein Überhang an Wohnbauflächen von 2,4 ha. Dies ist im Sinne eines Spielraumes und Puffers für zukünftige Planungen vertretbar.

Hochdorf (Plan 2)

■ **Geplante Bauflächen gemäß gültigem Flächennutzungsplan**

- Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes sind für die Gemeinde Hochdorf an geplanten und noch nicht realisierten Wohnbauflächen dargestellt:

Hochdorf	„Hofäcker“	2,4 ha
----------	------------	--------

■ **Prognose der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnbauflächenbedarfs**

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hochdorf bis zum Jahr 2030 wird von einer tendenziell rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ausgegangen. Hieraus resultiert für das Jahr 2030 die Annahme, dass die Einwohnerzahl der Gemeinde von heute ca. 4.650 Einwohnern nicht gehalten werden wird (Rückgang gemäß Prognose Statistisches Landesamt bis 2030 ca. 400 Einwohner).

- **Wohnbauflächenbedarf aus Eigenentwicklung bis 2030**

Entsprechend dem allgemeinen Trend lässt sich für die Zukunft auch für Hochdorf eine Abnahme der Belegungsdichte (Einwohner / Wohneinheit) verzeichnen. Hieraus resultiert ein Wohnbauflächenbedarf.

Der Flächenbedarf für Hochdorf aus dem Bedarf für Wohnungsbau aus Eigenentwicklung beträgt 3,3 ha (Berechnung siehe Ziffer B 1). Bedarf auf Grundlage

von positiver Bevölkerungsentwicklung oder Wanderungsgewinnen werden nicht eingerechnet.

- **Prognose des Wohnbauflächenbedarfs bis 2030**

Ausgehend von den Prognosewerten für die Entwicklung der Bevölkerung aus der Eigenentwicklung ergibt sich bis zum Jahr 2030 für die Gemeinde Hochdorf ein Wohnbauflächenbedarf von 3,3 ha (siehe Ziffer B 2).

■ **Entwicklungskonzept Wohnen bis 2030**

Dem prognostizierten Bedarf an Wohnbauflächen sind die gegenwärtig noch freien Flächen der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen für das Wohnen gegenüberzustellen.

Die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbaufläche „Hofäcker“ (ca. 2,4 ha) wird im südlichen Bereich zurückgenommen, lediglich der nördliche Teil dieser Fläche verbleibt in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als geplante Wohnbaufläche (1,7 ha).

Anzurechnende Baulücken	0,5 ha
Geplante Wohnbaufläche „Hofäcker“	1,7 ha
Gesamt	2,2 ha

Es lässt sich feststellen, dass die gegenwärtig im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen für die Deckung des prognostizierten Wohnbauflächenbedarfs nicht ausreichend sind.

Um einen Spielraum für die Ortsentwicklung zu erhalten, werden die folgenden Flächen neu ausgewiesen:

Wohnbaufläche „Hinter der Schmiede“- Anteil Nachverdichtung	0,3 ha
Wohnbaufläche „Hinter der Schmiede“- Anteil Neuausweisung	1,4 ha
Wohnbaufläche „Westlich der Bismarckstraße“	1,3 ha
Wohnbaufläche „Vor der Höhe“	0,9 ha
Gesamt	3,9 ha

Für das Gebiet „Hinter der Schmiede“ wird aktuell ein Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) aufgestellt und die Voraussetzungen der Erschließung des Gebiets geschaffen. Das Gebiet kann anteilig als städtebauliche Abrundung zur Mobilisierung von Nachverdichtungspotenzialen der Innenentwicklung realisiert werden, welche auch nach § 34 BauGB bebaubar wäre.

Mit dieser Darstellung von insgesamt 6,1 ha Wohnbauflächen kann dem rechnerischen Wohnbauflächenbedarf von Hochdorf bis zum Prognosehorizont 2030 Rechnung getragen werden. Der errechnete Überhang von 2,8 ha ist im Sinne eines Spielraums für die Ortsentwicklung vertretbar.

Lichtenwald (Plan 3.1 und 3.2)

■ **Geplante Bauflächen gemäß gültigem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Reichenbach / Fils sind für die Gemeinde Lichtenwald an geplanten und noch nicht realisierten Wohnbauflächen dargestellt:

Ortsteil Thomashardt	„Pfandäcker-Teilfläche Staufenstraße“	0,2 ha
Ortsteil Thomashardt	„Thomashardt-Ost“	1,1 ha

■ **Prognose der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnbauflächenbedarfs**

Für die Gemeinde Lichtenwald wird für die Prognose des Wohnbauflächenbedarfs bis zum Jahr 2030 von einer tendenziell rückläufigen Einwohnerzahl ausgegangen. Hieraus resultiert für das Jahr 2030 die Annahme, dass die Einwohnerzahl der Gemeinde von heute ca. 2.500 Einwohnern nicht gehalten wird (Rückgang gemäß Prognose Statistisches Landesamt bis 2030 ca. 200 Einwohner).

- **Wohnbauflächenbedarf aus Eigenentwicklung bis 2030**

Entsprechend dem allgemeinen Trend lässt sich auch für die Zukunft der Gemeinde Lichtenwald eine Abnahme der Belegungsdichte (Einwohner / Wohneinheit) prognostizieren. Für die Gemeinde Lichtenwald entsteht hierdurch ein Bedarf an Wohnbauflächen. Der Flächenbedarf für Lichtenwald aus Eigenentwicklung beträgt 1,8 ha (Berechnung siehe Ziffer B 1).

- **Prognose des Wohnbauflächenbedarfs bis 2030**

Ausgehend von einer gleichbleibenden Bevölkerungszahl und der Eigenentwicklung ergibt sich bis zum Jahr 2030 für die Gemeinde Lichtenwald ein Wohnbauflächenbedarf von 1,8 ha (siehe Ziffer B 2).

■ **Entwicklungskonzept Wohnen bis 2030**

Dem prognostizierten Bedarf an Wohnbauflächen sind die gegenwärtig im Flächennutzungsplan dargestellten noch freien Bauflächen für das Wohnen gegenüberzustellen. Für die Gebiete „Thomashardt-Ost“ und „Rainweg“ liegen Satzungsbeschlüsse für die Bebauungspläne bereits vor.

Ortsteil Hegenlohe

Anzurechnende Baulücken	0,1 ha
-------------------------	--------

Ortsteil Thomashardt

Anzurechnende Baulücken	0,4 ha
Wohnbaufläche „Pfandäcker-Teilfläche Staufenstraße“	0,2 ha
Wohnbaufläche „Thomashardt-Ost“	1,1 ha

<u>Gesamt</u>	1,8 ha
----------------------	---------------

Es lässt sich feststellen, dass die gegenwärtig im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen inklusive der Baulücken für die Deckung des prognostizierten Wohnbauflächenbedarfs ausreichend sind.

Um einen Spielraum für die Ortsentwicklung zu erhalten, werden in den Ortsteilen die folgenden Flächen neu ausgewiesen:

<u>Ortsteil Hegenlohe</u>	
Wohnbaufläche „Bergäcker III“	0,2 ha
<u>Ortsteil Thomashardt</u>	
Wohnbaufläche „Gänswasen III“	1,5 ha
Wohnbaufläche „Kirchweg III“	0,6 ha
<u>Gesamt</u>	2,3 ha

Mit dieser Darstellung von Wohnbauflächen kann dem rechnerischen Bedarf bis zum Prognosehorizont in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden. Ein Überhang an Wohnbauflächen von 2,3 ha liegt vor, dieser Wert ist im Sinne eines Spielraums und Puffers für zukünftige Planungen vertretbar. Eine Anrechnung des Gebiets „Rainweg“ wird nicht vorgenommen, da die Bebauung der noch freien Baugrundstücke absehbar realisiert werden wird.

Reichenbach / Fils (Plan 4)

■ **Geplante Bauflächen gemäß gültigem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes sind für die Gemeinde Reichenbach / Fils an geplanten und noch nicht realisierten Bauflächen für den Wohnungsbau dargestellt:

Geplante Wohnbaufläche „Östliche Ortserweiterung“	12,5 ha
---	---------

Zusätzlich sind im gültigen Flächennutzungsplan geplante und noch nicht realisierte Gewerbeflächen dargestellt:

Geplante gewerbliche Baufläche „Östliche Ortserweiterung“	5,0 ha
Geplante gewerbliche Baufläche „Filsstraße“	1,5 ha

■ **Prognose der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnbauflächenbedarfs bis 2030**

Eine Abschätzung des zukünftigen Wohnungsneubedarfs erfolgt auf der Grundlage der Grundsätze des Regionalplans Region Stuttgart (Plansatz 2.4.0.4.1). Dort ist die Gemeinde Reichenbach / Fils als Siedlungsbereich mit einem Zuwachs von 0,3 % Wohneinheiten pro Jahr definiert (Eigenentwicklung plus Wandergewinne).

Das statistische Landesamt geht in seiner Prognose für 2030 von einem Bevölkerungsrückgang von ca. 500 Einwohnern aus (derzeit ca. 7.720 Einwohner).

Der Flächenbedarf für Reichenbach / Fils beträgt gemäß Regionalplan 7,1 ha

(Berechnung siehe Ziffer B 1), hiermit ist der Gesamtbedarf für Wohnbauflächen bis 2030 definiert.

■ **Entwicklungskonzept Wohnen bis 2030**

Für die Flächenausweisung wird ein Bedarf von 7,1 ha Bruttobaufläche für den Wohnungsbau zugrunde gelegt (siehe Ziffer B 2).

Die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbaufläche „Östliche Ortserweiterung“ (12,5 ha) wird zurückgenommen, lediglich der nördliche Teil dieser Fläche verbleibt in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als geplante Wohnbaufläche (2,4 ha).

Dieser Bedarf für den Wohnungsbau in Reichenbach / Fils wird innerhalb der folgenden Baugebiete untergebracht:

Anzurechnende Baulücken	0,4 ha
<u>Umwidmung/ Innenentwicklung/ Neuausweisung im Innenbereich</u>	
Wohnbaufläche „Koppscher Garten“	0,2 ha
Wohnbaufläche „Rondell“	0,4 ha
Wohnbaufläche „Heiligenbrunnen“	1,5 ha
Wohnbaufläche „Mittlerer Siegenberg“	0,5 ha
Wohnbaufläche „Bismarckstraße“	0,1 ha
Wohnbaufläche „Am Reichenbach“	0,1 ha
gemischte Baufläche „Stuttgarter Straße“	0,1 ha
<u>Neuausweisung</u>	
Wohnbaufläche „Östliche Ortserweiterung“	2,4 ha
<u>Gesamt</u>	5,7 ha

Eine Anrechnung des sich derzeit im Bau befindlichen Wohngebiets im Bereich „Katharinenstraße“ wird nicht vorgenommen, da die Bebauung der noch freien Baugrundstücke absehbar realisiert werden wird.

Insgesamt liegt bei den geplanten Wohnbauflächen für die Gemeinde Reichenbach/ Fils ein rechnerisches Defizit gegenüber der Bedarfsberechnung des Regionalplans von 1,4 ha vor. Für die engere Zukunft ist Ziel der Gemeindeentwicklung – so wie in den letzten Jahren – vorrangig die noch möglichen Entwicklungspotentiale in inneren Ortsbereich für das Wohnen zu nutzen. Das gegenüber der Bedarfsberechnung errechnete Flächendefizit von 1,4 ha ist nicht erheblich und wird deshalb in Kauf genommen.

B GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND REICHENBACH / FILS WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

1. Wohnbauflächenbedarf aus Rückgang der Belegungsdichte / Eigenentwicklung sowie Wanderungsgewinnen

Berechnung gemäß den Grundsätzen des Regionalplans Region Stuttgart vom 12.11.2010.

Planhorizont: 2030

Angerechnet: 2012 – 2030 = 18 Jahre

Grundlagen gemäß Regionalplan:

- Eigenentwicklung Baltmannsweiler, Hochdorf, Lichtenwald: 0,2 % Zuwachs

Wohneinheiten/ Jahr

- Eigenentwicklung plus Wanderungsgewinne Reichenbach/ Fils: 0,3 % Zuwachs

Wohneinheiten/ Jahr

	Einwohner 2012	Einwohnerdichte für neue Wohngebiete	Wohnbauflächenbedarf bis 2030
Gemeindever- waltungsver- band Reichen- bach/ Fils gesamt	20.623	50 – 60 EW/ha	16,2 ha
Gemeinde Baltmannsweiler	5.581	50 EW/ha	4,0 ha
Gemeinde Hochdorf	4.634	50 EW/ha	3,3 ha
Gemeinde Lichtenwald	2.515	50 EW/ha	1,8 ha
Gemeinde Reichenbach/ Fils	7.893	60 EW/ha	7,1 ha

Insgesamt entsteht im Gemeindeverwaltungsverband ein Bedarf von 16,2 ha Wohnbaufläche bedingt durch den Rückgang der Belegungsdichte / Eigenentwicklung in allen 4 Mitgliedsgemeinden, zuzüglich Wanderungsgewinnen für die Gemeinde Reichenbach/ Fils (Siedlungsbereich gemäß Regionalplan).

2. Übersicht Bedarf und Flächenausweisung Wohnungsbau bis 2030

Die Bedarfsberechnung für den Wohnungsbau, die derzeit noch freien Flächen in allen Mitgliedsgemeinden sowie die zusätzlichen geplanten Flächen sind in der nachfolgenden Gesamtbilanz für den Wohnungsbau zusammengefasst.

Die Neuausweisung von Flächen für den Wohnungsbau im Gesamtverband in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans sowie die Flächen der Innenentwicklung betragen 13,6 ha. Hinzu kommen die derzeit schon im seitherigen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen in einer Größenordnung von 8,7 ha, so dass das Flächenpotential für den Wohnungsbau bis 2030 insgesamt 22,3 ha beträgt.

Auf die nachfolgende tabellarische Zusammenstellung wird verwiesen.

Flächennutzungsplan Gemeinde-Verwaltungsverband Reichenbach a.d. Fils – 2.Fortschreibung

GVV Reichenbach Übersicht Bedarf und Flächenausweisung Wohnungsbau bis 2030	Einwohner 2012 2.Quartal (Wohneinheiten –WE)	Belegungsdichte (2006) (Personen pro Wohneinheit – WE)	Bedarf an neuen Wohneinheiten	Einw./ ha	Wohnbauflächenbedarf aus Eigenentwicklung 2030 (in ha)	Wohnbauflächenbedarf aus Eigenentwicklung und Wanderungsgewinn / 2030 (in ha)	Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau 2013 (in ha)	(in ha)	Im FNP bereits enthaltene geplante Wohnbauflächen (in ha)	Geplante Wohnbauflächen - GESAMT- / 2030 (in ha)	Wohnbauflächenüberhang / 2030 (in ha)
1. Gemeinde Baltmannsweiler	5.581 Einw. (2.427 WE)	2,3 Pers./ WE	87 WE (201 Einw.)	50	4,0*1	-		3,1	3,3	6,4	+ 2,4
Ortsteil Baltmannsweiler	3.180 Einw.						<u>Baulücken*3:</u> 0,2 0,2 *4	2,7			
							<u>Neuausweisung:</u> Buchsäcker II 1,6 Südl.d. Turmstraße II 0,7				
Ortsteil Hohengehren	2.385 Einw.						<u>Baulücken*3:</u> 0,2 0,2 *4	0,4	<u>Wolfsgrubenäcker</u> 2,0 <u>Brühlweg</u> 0,8 <u>Südl.Wilhelmstr</u> 0,5*4		
2. Hochdorf	4.634 Einw. (2.106 WE)	2,2 Pers./ WE	76 WE (167 Einw.)	50	3,3*1	-	<u>Baulücken**:</u> 0,5 <u>Hinter der Schmiede</u> 0,3 <u>Neuausweisung:</u> <u>Hinter der Schmiede</u> 1,4 <u>Westl.d. Bismarckstr.</u> 1,3 <u>Vor der Höhe</u> 0,9	4,4	<u>Hofäcker</u> 2,4 <i>wird reduziert</i> <u>Hofäcker (neu)</u> 1,7	6,1	+ 2,8

*1: Berechnung gemäß Regionalplan Region Stuttgart vom 12.11.2010 bei Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung (Plansatz 2.4.0.5.1 – 0,2 % der Wohneinheiten (WE) pro Jahr)

*2: Berechnung gemäß Regionalplan Region Stuttgart vom 12.11.2010 bei Gemeinden im Siedlungsbereich (Plansatz 2.4.0.4.1 – 0,3 % der Wohneinheiten (WE) pro Jahr)

*3: Baulücken: anrechenbare Flächen 50 %

*4: Gemischte Baufläche: Wohnanteil 50 %

** : Baulücken: anrechenbare Flächen 25 % (für die Gemeinde Hochdorf – Siehe Ziff. A.2.)

Flächennutzungsplan Gemeinde-Verwaltungsverband Reichenbach a.d. Fils – 2.Fortschreibung

GVV Reichenbach Übersicht Bedarf und Flächenausweis- ung Wohnungsbau bis 2030	Einwohner 2012 2.Quartal (Wohnein- heiten –WE)	Belegungs- dichte (2006) (Personen pro Wohn- einheit – WE)	Bedarf an neuen Wohnein- heiten	Einw./ ha	Wohnbau- flächen- bedarf aus Eigenent- wicklung 2030 (in ha)	Wohnbau- flächenbedarf aus Eigen- entwicklung und Wanderungs- gewinn / 2030 (in ha)	Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau 2013 (in ha)	(in ha)	Im FNP bereits enthaltene geplante Wohnbauflächen (in ha)	Geplante Wohnbau- flächen - GESAMT- / 2030 (in ha)	Wohnbau- flächen- überhang / 2030 (in ha)
3. Gemeinde Lichtenwald	2.515 Einw. (1.093 WE)	2,3 Pers./ WE	39 WE (91 Einw.)	50	1,8*1	-	-	2,8	1,3	4,1	+ 2,3
Ortsteil Thomashardt	1.140				-	-	<i>Baulücken*3:</i> 0,2 <i>Pfandäcker</i> 0,2*4 <i>Neuausweisung:</i> <i>Gänswasen III</i> 1,5 <i>Kirchweg III</i> 0,5 “ “ 0,1 *4	2,5	<i>Thomashardt Ost</i> 1,1 <i>Pfandäcker -</i> <i>Teilfläche</i> <i>Staufenstraße</i> 0,2		
Ortsteil Hegenlohe	1.375				-	-	<i>Baulücken*3:</i> 0,1 <i>Neuausweisung:</i> <i>Bergäcker III</i> 0,2	0,3	-	-	

*1: Berechnung gemäß Regionalplan Region Stuttgart vom 12.11.2010 bei Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung (Plansatz 2.4.0.5.1 – 0,2 % der Wohneinheiten (WE) pro Jahr)

*2: Berechnung gemäß Regionalplan Region Stuttgart vom 12.11.2010 bei Gemeinden im Siedlungsbereich (Plansatz 2.4.0.4.1 – 0,3 % der Wohneinheiten (WE) pro Jahr)

*3: Baulücken: anrechenbare Flächen 50 %

*4: Gemischte Baufläche: Wohnanteil 50 %

Flächennutzungsplan Gemeinde-Verwaltungsverband Reichenbach a.d. Fils – 2.Fortschreibung

GVV Reichenbach Übersicht Bedarf und Flächenausweis- ung Wohnungsbau bis 2030	Einwohner 2012 2.Quartal (Wohnein- heiten –WE)	Belegungs- dichte (2006) (Personen pro Wohn- einheit – WE)	Bedarf an neuen Wohnein- heiten	Einw./ ha	Wohnbau- flächen- bedarf aus Eigenent- wicklung 2030 (in ha)	Wohnbau- flächenbedarf aus Eigen- entwicklung und Wanderungs- gewinn / 2030 (in ha)	Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau 2013 (in ha)		Im FNP bereits enthalten geplante Wohnbauflächen (in ha)	Geplante Wohnbau- flächen - GESAMT- / 2030 (in ha)	Wohnbau- flächen- überhang / 2030 (in ha)
4. Gemeinde Reichenbach/ Fils	7.893 Einw. (3.588 WE)	2,2 Pers./ WE	194 WE (427 Einw.)	60	-	7,1*2	<i>Baulücken*3:</i> Weinbergstraße 0,1 Christofstraße 0,1 Sonstige 0,2 <i>Umwidmung/ Innen- entwicklung/</i> <i>Neuausweisung im</i> <i>Innenbereich*3:</i> Rondell 0,4 Koppscher Gärten 0,2 Heiligenbrunnen 1,5 Stuttgarter Straße 0,1*4 Mittl. Siegenberg 0,5 Bismarckstraße 0,1 Am Reichenbach 0,1	3,3	Östl. Orts- erweiterung (alt) 12,0 wird reduziert Östl. Orts- erweiterung (neu) 2,4	5,7	- 1,4
Gemeinde- verwaltungs- verband gesamt	20.623 Einw. (9.214 WE)	2,2 – 2,3 Pers./ WE	396 WE (886 Einw.)	50-60	9,1*1	7,1*2 gesamter Wohnbauflächen- bedarf 16,2 ha		13,6	8,7	22,3	+ 6,1

*1: Berechnung gemäß Regionalplan Region Stuttgart vom 12.11.2010 bei Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung (Plansatz 2.4.0.5.1 – 0,2 % der Wohneinheiten (WE) pro Jahr)

*2: Berechnung gemäß Regionalplan Region Stuttgart vom 12.11.2010 bei Gemeinden im Siedlungsbereich (Plansatz 2.4.0.4.1 – 0,3 % der Wohneinheiten (WE) pro Jahr)

*3: Baulücken: anrechenbare Flächen 50 %

*4: Gemischte Baufläche: Wohnanteil 50 %

C ZUSAMMENFASSUNG DER GEÄNDERTEN, ERGÄNZTEN UND NEUEN PLANDARSTELLUNGEN ALLER MITGLIEDS-GEMEINDEN

1. Gemeinde Baltmannsweiler

1.1 Ortsteil Baltmannsweiler (Plan 1.1)

- ① Geplante Wohnbaufläche „Buchsäcker II“
Südliche Erweiterung des Wohnquartiers Buchsäcker (Ortsarrondierung).
- ② Geplante Wohnbaufläche „Südlich der Turmstraße II“
2. Abschnitt des Wohnquartiers „südlich der Turmstraße“.
- ③ Geplante Sonderbaufläche Einzelhandel „Klingenäcker V“
Sondergebiet zur Realisierung einer Fläche für die Nahversorgung (Lebensmitteleinzelhandel).
Bebauungsplan in Aufstellung. Parallelverfahren (2. Änderung der 1. Fortschreibung) wird durchgeführt.
Belange von Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan abgehandelt.

1.2 Ortsteil Hohengehren (Plan 1.2)

- ④ Geplante Sonderbaufläche Salzlager
Sondergebiet zum Zwecke der Umsiedlung des bestehenden Salzlagers im Bereich „Klingenäcker V“.
Bebauungsplan in Aufstellung. Parallelverfahren (2. Änderung der 1. Fortschreibung) wird durchgeführt.
Belange von Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan abgehandelt.
- ⑤ Konzentrationsfläche für Windkraft (WN-34)
Nachrichtlich aus dem Regionalplan Stuttgart (Regionalplan Teilfortschreibung Windenergie / Entwurf Raumnutzungskarte vom 25.07.2012) übertragene Fläche (WN-34) und als Konzentrationsfläche für Windkraft ausgewiesen (Flächenumfang ca. 11,3 ha) um die damit verbundene Ausschlusswirkung außerhalb dieser Fläche zu erzielen.

2. Gemeinde Hochdorf (Plan 2)

- ① Geplante Wohnbaufläche „Hinter der Schmiede“ - Erweiterungsfläche
Erweiterung des Wohnquartiers und Arrondierung des östlichen Ortsrandes.
Geringes Konfliktpotential. Westliche Ortseingrünung.
Belange von Natur und Landschaft sollen im Bebauungsplan abgehandelt werden.
- ② Wohnbaufläche „Hinter der Schmiede“ - Nachverdichtung
Bebauungsplan der Innenentwicklung in Aufstellung. Schließung des Siedlungskörpers.
Es ist kein Ausgleich zu erbringen (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
- ③ Geplante gewerbliche Baufläche an der B10
Darstellung einer geplanten gewerblichen Baufläche in sehr guter Erschließungslage direkt beim B10-Zubringer in einer Größe von ca. 6,1 ha.
Ergänzung dieser gewerblichen Baufläche nördlich auf Gemarkung der Gemeinde Hochdorf (Siehe Kapitel C 2) - u.U. interkommunale Gewerbefläche.

Gute Verkehrsanbindung.
problematisch: - Hochspannungsfreileitung
- anteilige Waldfläche
- im Landschaftsschutzgebiet

Es ist von der Gemeinde zu entscheiden, ob unter den oben genannten Gesichtspunkten eine Flächenausweisung für Gewerbe an diesem Standort stattfinden soll.
- ④ Geplante Sonderbaufläche Einzelhandel „Nördlich der Plochinger Straße“
Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Nahversorgers (Lebensmitteleinzelhandel) in der Gemeinde Hochdorf an den westlichen Ortsrand.
Belange von Natur und Landschaft sowie die Verträglichkeit (Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot) des zukünftigen Vorhabens sollen im Bebauungsplan abgehandelt und überprüft werden.
- ⑤ Geplante Wohnbaufläche „Westlich der Bismarckstraße“
Westliche Erweiterung des bestehenden Wohnquartiers und Schließung des nordwestlichen Siedlungsrandes (Ortsarrondierung).
Belange von Natur und Landschaft sollen im Bebauungsplan abgehandelt werden.
- ⑥ Geplante Wohnbaufläche „Vor der Höhe“
Nördliche Erweiterung des bestehenden Wohnquartiers und Schließung des nördlichen Siedlungsrandes (Ortsarrondierung).
Bebauung bisher nur einseitig. Geringes Konfliktpotential.
Belange von Natur und Landschaft sollen im Bebauungsplan abgehandelt werden.
- ⑦ Konzentrationsfläche für Windkraft (ES-06)
Nachrichtlich aus dem Regionalplan Stuttgart (Regionalplan Teilfortschreibung Windenergie / Entwurf Raumnutzungskarte vom 25.07.2012) übertragene Fläche (ES-06) und als Konzentrationsfläche für Windkraft ausgewiesen. Das Gebiet wird nach Osten zurückgenommen um einen Mindestabstand von 450 m zum bewohn-

ten Sportgelände (Einzelwohnhaus) zu gewährleisten. Alternativ wird die Fläche nach Norden erweitert (Flächenumfang ca. 2,3 ha).

- ⑧ Teilfläche Konzentrationsfläche für Windkraft (GP-05) auf Gemarkung Hochdorf
Das Vorranggebiet für Windkraft (GP-05) befindet sich entsprechend dem Regionalplan (Teilfortschreibung Windenergie / Entwurf Raumnutzungskarte vom 25.07.2012) vollständig auf Gemarkung der Nachbargemeinde Ebersbach/ Fils außerhalb des FNP-Geltungsbereiches. Um auch im östlichen Bereich Flächen für Windkraftanlagen bereitzustellen und damit einen Beitrag zur Nutzung Windenergie zu leisten wird auf Hochdorfer Gemarkung nordöstlich zwischen Hochdorf und Ebersbach Ortsteil Weiler eine Konzentrationsfläche für Windkraft als Teilfläche bzw. Erweiterungsfläche des Gebietes GP-05 unter Beachtung der Mindestabstände zum Siedlungsgebiet (700 m) ausgewiesen (Flächenumfang ca. 0,8 ha).

3. Gemeinde Lichtenwald

3.1 Ortsteil Hegenlohe (Plan 3.1)

- ① Geplante Wohnbaufläche „Bergäcker III“
Erweiterung des Wohnquartiers und Arrondierung des östlichen Ortsrandes.
Bebauung bisher nur einseitig. Geringes Konfliktpotential.
Belange von Natur und Landschaft sollen im Bebauungsplan abgehandelt werden.

- ② Geplante Friedhofsfläche - Friedhofserweiterung
Herausnahme der dargestellten Friedhofserweiterung. Umwandlung des westlichen Streifens der Gemeinbedarfsfläche (Bauhof) als geplante Friedhofserweiterung. Herausnahme der restlichen Gemeinbedarfsfläche (Bauhof) im östlichen Bereich, da der Bauhof bereits in das Bürgerzentrum/ Feuerwehrhaus verlagert bzw. integriert wurde.

3.2 Ortsteil Thomashardt (Plan 3.2)

- ③ Geplante Wohnbaufläche „Gänswasen III“
Bisher dargestellte landwirtschaftliche Fläche. Erweiterung des Wohnquartiers nach Norden und Schließung des nördlichen Ortsrandes. Geringes Konfliktpotential. Belange von Natur und Landschaft sollen im Bebauungsplan abgehandelt werden.

- ④ Geplante Wohnbaufläche „Kirchweg III“
Bisher dargestellte landwirtschaftliche Fläche. Erweiterung des bestehenden Wohnquartiers sowie des südlichen Siedlungsrandes.
Belange von Natur und Landschaft sollen im Bebauungsplan abgehandelt werden.

- ⑤ Konzentrationsfläche für Windkraft (ES-02)
Nachrichtlich aus dem Regionalplan Stuttgart (Regionalplan Teilfortschreibung Windenergie / Entwurf Raumnutzungskarte vom 25.07.2012) übertragene Fläche (ES-02) und als Konzentrationsfläche für Windkraft ausgewiesen (Flächenumfang ca. 41,7 ha).

4. Gemeinde Reichenbach / Fils (Plan 4)

- ① Geplante Wohnbaufläche „Koppscher Gärten/ Rondell“
Umwandlung von Gemeinbedarfsflächen in Wohnbauflächen. Notwendige anderweitige Unterbringung der Parkierungsanlage für die Brühlhalle (Bereich Schulzentrum). Stärkung des Innerörtlichen Wohnens.
- ② Geplante gewerbliche Baufläche an der B10
Darstellung einer geplanten gewerblichen Baufläche in sehr guter Erschließungslage direkt beim B10-Zubringer in einer Größe von ca. 4,4 ha.
Eine Eingrünung zur Fils ist erforderlich.
Ergänzung dieser gewerblichen Baufläche südlich auf Gemarkung der Gemeinde Hochdorf (Siehe Kapitel C 2) - u.U. interkommunale Gewerbefläche (Abstimmung mit der Gemeinde Hochdorf erforderlich).

Weitere Entwicklungsflächen für das Wohnen sind in den folgenden Bestandsgebieten geplant:

- ③ Mittlerer Siegenberg
④ Stuttgarter Straße
⑤ Heiligenbrunnen
⑥ Am Reichenbach
⑦ Bismarckstraße

Für diese Gebiete sind Bebauungspläne in Aufstellung (Ausnahme: Heiligenbrunnen – derzeit Kleingärten). Für den Bereich „Mittlerer Siegenberg“ wurde bereits eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Die geplante Wohnbaufläche „Östliche Ortserweiterung“ wird gegenüber früheren Planungen erheblich verkleinert. Eine geplante Wohnnutzung muss hier landschaftsgerecht und ökologisch hochwertig entwickelt werden.

- ⑧ Geplante Sonderbaufläche – Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
Im östlichen Gemarkungsbereich wird eine geplante Sonderbaufläche - Fläche für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie – neu dargestellt (Flächenumfang ca. 11,8 ha).
- ⑨ Konzentrationsfläche für Windkraft (ES-04)
Nachrichtlich aus dem Regionalplan Stuttgart (Regionalplan Teilfortschreibung Windenergie / Entwurf Raumnutzungskarte vom 25.07.2012) übertragene Fläche (ES-04) und als Konzentrationsfläche für Windkraft ausgewiesen (Flächenumfang ca. 13,7 ha).

D Soziale Infrastruktur, Grünflächen

Bezüglich vorhandener sozialer Einrichtungen und Gemeinbedarfsnutzungen streben die Gemeinden im Verwaltungsverband den Erhalt und die Sicherung des gegebenen Nutzungsbestandes an.

Ausweisungen von neuen Flächen für Gemeinbedarf sind im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen.

E Arbeitsstätten

Flächen für gewerbliche Nutzungen sind in allen Gemeinden des Verwaltungsverbandes im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellt – sowohl bestehende Flächen als auch geplante.

Innerhalb dieser Flächen besteht begrenzter Entwicklungsspielraum. Ein großzügiges Entwicklungspotential für Gewerbe liegt im Gebiet des Verwaltungsverbandes allerdings nicht vor, da die landschaftlichen Gegebenheiten größere zusammenhängende Flächenausweisungen nicht möglich machen.

Bei den neuen gewerblichen Bauflächen im Fortschreibungsplan handelt es sich um gewerbliche Bauflächen nahe der B10 auf den Gemarkungen Hochdorf und Reichenbach / Fils (ca. 10,5 ha). Für diesen Bereich wird für eine Entwicklung und Realisierung eine interkommunale Zusammenarbeit der betroffenen Gemeinden erörtert.

Neben der Entwicklung dieser Gebiete wird die weitere Entwicklung im gewerblichen Sektor sich im Verwaltungsverband auf bestehende Gewerbegebiete (Baulücken, eventuelle Umstrukturierungen) und auf geplante Gewerbe- und Mischgebiete, die im bestehenden Flächennutzungsplan bereits dargestellt sind (Baltmannsweiler/ Hohengehren) bzw. für die bereits eine verbindliche Bauleitplanung vorliegt beziehen.

F Einzelhandel, Nahversorgung

Aufgrund der unterdurchschnittlichen Versorgung mit Lebensmitteln in der Gemeinde Baltmannsweiler soll am Standort des bestehenden Salzlagers im Bereich „Klingenäcker“ ein Lebensmittelversorger angesiedelt werden. Der Ersatzstandort für das Salzlager wird westlich des südlichen Ortsrandes des Ortsteils Hohengehren ausgewiesen. Um dies zu ermöglichen, soll die 1. Fortschreibung in einem 2. Änderungsverfahren, im Wege eines Parallelverfahrens wie folgt geändert werden:

Die bisher im Flächennutzungsplan festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen im nördlichen Bereich wird in eine Sonderbaufläche (Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“) umgewandelt. Der südliche Bereich, der bisher im Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen und Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung „Bauhof“) dargestellt ist, soll in eine gewerbliche Fläche umgewandelt werden, um künftig eine flexiblere Nutzung zu ermöglichen.

Der Ersatzstandort des Salzlagers soll westlich des südlichen Ortsrandes Hohengehrens ausgewiesen werden. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Fläche wird als geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Salzlager“ sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ umgewandelt.

Parallel zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden Bebauungsplanverfahren durchgeführt in denen die Belange von Natur- und Landschaft abgehandelt werden sollen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplan „Klingenäcker V“ zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m² zur Sicherung der Grundversorgung in Baltmannsweiler gem. Plansatz 2.4.3.2.2 Ziff. 4 (Ziel der Raumordnung) des Regionalplans für die Region Stuttgart vom 22.07.2009, wird eine Abweichung vom Plansatz 3.3.7.2 (Ziel der Raumordnung) des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 zugelassen.

Für die neu ausgewiesene geplante Sonderbaufläche „Nördlich der Plochinger Straße“ in der Gemeinde Hochdorf ist eine Verlagerung des bestehenden Nahversorgers (Lebensmitteleinzelhandel) an den Ortsrand vorgesehen. Damit kann die Nahversorgung der Bevölkerung weiterhin sichergestellt werden. Eine Planung liegt nicht vor. Da es sich bei der Verlagerung, nach derzeitigem Stand um einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit über 800 m² Verkaufsfläche handelt, ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens die Verträglichkeit (Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) des zukünftigen Vorhabens zu überprüfen.

G Umweltbelange

Im Zuge der Entscheidung zur Ausweisung von geplanten Bauflächen sind die Umweltbelange mit hoher Gewichtung in die Abwägung eingegangen. Auf die Einzeldarstellungen der neuen Planflächen im Kapitel C wird verwiesen.

Das Thema Umweltbelange wird im Zuge der weiteren Planentwicklung der 2. Fortschreibung näher betrachtet, wenn gesichert festliegt, welche neuen Bauflächen innerhalb des Gesamtgebietes hinzuzurechnen sind.

H Weitere Belange im Gesamtverband

Im Zuge der Bearbeitung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind folgende Themen ergänzend zu behandeln:

- Ver- und Entsorgung: Aktualisierung von Leitungen und weiterer Darstellungen.
- Schutzgebiete: Aktualisierung der Abgrenzungen von Landschafts- und Naturschutzgebieten, Eintrag der Natura 2000 Gebiete/ FFH Gebiete.

- Altlasten: Hinsichtlich der Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen wird auf die beim Landratsamt Esslingen einsehbare Erhebung verwiesen.
- Flächennutzungsplan: Das gesamte Planwerk ist in digitale Form gebracht.

Aufgestellt: Stuttgart 10.04.2013 –
ARP/ Baur/ Miracapillo