

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

vVG Lauffen

Landkreis Heilbronn



Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung

Zieljahr 2035

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 12.12.2019

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Allgemeines	1
1.1	Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung	1
1.2	Erforderlichkeit der Fortschreibung	1
1.3	Planungsgebiet und Planungszeitraum	2
2.	Verfahrensdaten	3
3.	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
3.1	Landesplanung	4
3.2	Regionalplanung	6
4.	Wohnbauflächenbedarf	7
4.1	Bevölkerungsprognose 2018 - 2035	7
4.2	Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale	8
4.3	Ergebnis Flächenbedarf bis 2035	10
4.4	Abweichende Bevölkerungsprognose	11
4.5	Fazit	14
5.	Gewerbeflächenbedarf	14
5.1	Stadt Lauffen	14
5.2	Neckarwestheim	15
5.3	Nordheim	16
5.4	Fazit Gewerbeflächenbedarf	17
6.	Sonstiger Flächenbedarf	17
6.1	Mischbauflächen	17
6.2	Sonderbauflächen	17
6.3	Gemeinbedarf	18
6.4	Grünflächen	19
7.	Flächenbilanz	19
8.	Erläuterung der einzelnen Bauflächen	21
8.1.1	Stadt Lauffen a.N.	21
8.1.2	Gemeinde Neckarwestheim	22
8.1.3	Gemeinde Nordheim	24
8.2	Alternativenprüfung	25
8.3	Bauflächenausweisung im Planungsraum – Fazit	27
9.	Gebietsbezogene Flächensteckbriefe	29
9.1	Lauffen	29
9.2	Neckarwestheim	46
9.3	Nordheim	58
10.	Berichtigungen nach § 13a BauGB	72
11.	Umwelt und Landschaftsplanung	73

12.	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	73
13.	Klimaschutz und Erneuerbare Energien	74
14.	Infrastruktur	76
14.1	Individualverkehr	76
14.2	Öffentlicher Personennahverkehr	77
14.3	Rad- und Wanderwege	78
14.4	Wasserversorgung	78
14.5	Abwasserbeseitigung	79
14.6	Abfallbeseitigung	79
14.7	Energieversorgung	80
14.8	Hochwasserschutz / Starkregen	80
15.	Einzelhandel	82
16.	Angaben zur Planverwirklichung	84

1. Allgemeines

1.1 Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung

Aufgabe der Bauleitpläne ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke entsprechend § 1 (1) BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Nach Maßgabe des § 5 (1) BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Die jetzige 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll als vorbereitender Bauleitplan (§ 1 (2) BauGB) Grundlage für die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne § 8 (2) BauGB) sein.

Inhaltlich trifft der Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtentwicklung einer Gemeinde die grundsätzliche Entscheidung darüber, in welcher Weise und für welchen Nutzungszweck (Bebauung, Verkehr, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Erholung, Naturschutz, erneuerbare Energien, Klimaschutz usw.) die vorhandenen Flächen genutzt werden sollen. Er erzeugt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten, stellt aber für die Verwaltung und andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkreten Planungen vorbereitet und rahmensetzend bindet.

Flächennutzungspläne haben von ihrer Aussage, Prognose und Bauflächenausweisung etwa eine Geltungsdauer von 10 - 15 Jahren. Bei der Aufstellung, Fortschreibung oder Änderung eines Flächennutzungsplans sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung zu beachten.

Der Flächennutzungsplan wird aufgrund seines besonderen Rechtscharakters nicht als Satzung, sondern durch einfachen Feststellungs- bzw. Wirksamkeitsbeschluss erlassen. Er ist daher seiner Form nach keine Rechtsnorm und enthält keine für jedermann verbindlichen Regelungen. Er verleiht keinen Anspruch auf Umsetzung seiner Darstellungen z.B. in einen Bebauungsplan. Nur im Rahmen der Bauleitplanung, also gegenüber der Gemeinde, besitzt er über das Entwicklungsgebot des § 8 (2) 1 BauGB Verbindlichkeit. Gleiches gilt nach Maßgabe des § 7 BauGB gegenüber den Planungen anderer Planungsträger.

1.2 Erforderlichkeit der Fortschreibung

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Lauffen“ wurde am 30.12.2009 genehmigt. Zwischenzeitlich wurden vier Änderungen des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Der 1. FNP-Fortschreibung war auf das Zieljahr 2010 ausgelegt. Da die städtebauliche Entwicklung des Verwaltungsraums kontinuierlich weiterverfolgt werden soll und die neuen gesetzlichen Anforderungen an die Flächennutzungsplanung zum Thema Klimaschutz und regenerative Energien in das Planwerk integriert werden sollen, ist eine flächendeckende 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans auf aktualisierter Grundlage

erforderlich. Eine erhöhte Anforderlichkeit der Planung ist zudem wegen der aktuell stark gestiegenen Zuwanderung durch Flüchtlinge und dem steigenden Siedlungsdruck in den Verdichtungsräumen gegeben. Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde durch den Aufstellungsbeschluss am 12.05.2017 eingeleitet.

Als Planungsgrundlage werden die ALKIS-Daten des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung (LGL) herangezogen.

Inhaltlich sind insbesondere die übergeordneten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (Landesentwicklungsplan 2002 und Regionalplan Heilbronn-Franken 2020) sowie besonders die des statistischen Landesamtes (2015: Bevölkerungsvorausrechnung bis zum Jahr 2030) mit teilweise deutlich gestiegenen Wachstumsprognosen zu berücksichtigen.

1.3 Planungsgebiet und Planungszeitraum

Das Plangebiet umfasst die Stadt Lauffen am Neckar, die Gemeinde Neckarwestheim und die Gemeinde Nordheim mit dem Ortsteil Nordhausen.

Die Gesamtfläche des Verwaltungsraums beträgt 4.941 ha bei einer Einwohnerzahl Ende des Jahres 2018 von 23.871 Einwohnern. Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 483 EW/km². Die Flächenanteile und die Bevölkerung verteilen sich wie folgt auf die Teilverwaltungsräume:

TVR Lauffen	2.273 ha	(46,0 %)	11.640 Einw.	(48,8 %)
TVR Neckarwestheim	1.397 ha	(28,3 %)	3.961 Einw.	(16,6 %)
TVR Nordheim	1.271 ha	(25,7 %)	8.270 Einw.	(34,6 %)

Der Planungszeitraum umfasst Stand heute einen Zeitraum von 17 Jahren bis Ende 2035.

2. Verfahrensdaten

Beschluss zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (im gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft)	12.05.2017
Billigung des Vorentwurfs (im gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft)	12.05.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	vom 10.07.2017 bis zum 07.08.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	vom 10.07.2017 bis zum 07.08.2017
Entwurfsbeschluss (im gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft)	
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	vom bis zum
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	vom bis zum
Feststellung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (im gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft)	
Antrag auf Genehmigung beim Landratsamt Heilbronn	
Genehmigung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans	
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung	
Stadt Lauffen a.N.	
Gemeinde Neckarwestheim	
Gemeinde Nordheim	
Wirksamwerden der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans	

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesplanung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 (LEP 2002):

- Die Stadt Lauffen a.N. und die Gemeinde Nordheim gehören zum Verdichtungsraum in der Region Franken.
- Die Gemeinde Neckarwestheim gehört zur Randzone des Verdichtungsraums.
- Der Verwaltungsraum liegt auf den Landesentwicklungsachsen Heilbronn – (Bretten) und Heilbronn – (Bietigheim-Bissingen/Besigheim).
- Der Verwaltungsraum ist dem Mittelbereich Heilbronn zugeordnet.

Für den Verdichtungsraum enthält der Landesentwicklungsplan folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

- Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können. (G)
- Die Verdichtungsräume sind angemessen in nationale und internationale Verkehrs-, Energie- und Kommunikationsnetze einzubinden. Der Leistungsaustausch mit benachbarten Räumen ist zu sichern. Die Funktionsfähigkeit der Verdichtungskerne als Verknüpfungsknotenpunkt zwischen regionalen und überregionalen Netzen ist zu stärken. (G)
- Ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten ist bereitzuhalten, insbesondere für Betriebe und Einrichtungen, die auf die Standortbedingungen und Fühlungsvorteile der Verdichtungsräume angewiesen sind und zur Vermehrung wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze und höherwertiger Dienstleistungen beitragen können. (G)
- In den Verdichtungsräumen ist auf eine geordnete und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens und eine Verminderung verdichtungs- und verkehrsbedingter Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen hinzuwirken. (G)
- Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potentiale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen. (Z)
- Siedlungsentwicklung und Städtebau sind auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten. (Z)

- Neubauf Flächen sind vorrangig in Entwicklungsachsen auszuweisen und auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere mit Anschluss an ein leistungsfähiges Schienen-nahverkehrssystem, zu konzentrieren. (Z)
- Die Bauflächenausweisung soll so bemessen und gelenkt werden, dass weitere Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden. (G)
- Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern. (Z)
- Die Freiräume sollen auf der Basis eines mit der Fach- und Bauleitplanung abgestimmten regionalen Freiraumkonzepts weiterentwickelt werden, das die Belange der verschiedenen Freiraumfunktionen und Freiraumnutzungen berücksichtigt. (G)

Für die Randzone des Verdichtungsraums enthält der Landesentwicklungsplan folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

- Die Randzonen um die Verdichtungsräume sind so zu entwickeln, dass eine Zersiedelung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden. (G)
- Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden. (Z)
- Bei der Ausweisung von Neubauf Flächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken. (Z)
- Die zentralen Orte sind als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren zu stärken und durch Bereitstellung qualifizierter Infrastruktur- und Flächenangebote auch als Standort zur Wahrnehmung von Entlastungsfunktionen für Verdichtungsräume zu entwickeln. (G)
- Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern. (Z)
- Für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigung zu schützen. Insbesondere ertragreiche Böden sind zu sichern. Möglichkeiten, mit Planungen auf Flächen geringerer Bodengüte auszuweichen, sind zu nutzen. (G)
- Ökologisch bedeutsame Teile sowie für die Erholung besonders geeignete Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigung zu schützen, zu vernetzen und mit entsprechenden Flächen benachbarter Räume zu verknüpfen. (G)

3.2 Regionalplanung

Die Ziele des Landesentwicklungsplans werden im Regionalplan weiter kartographisch und inhaltlich konkretisiert. Für den Verwaltungsraum ist hierzu der seit 2006 gültige Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 heranzuziehen. Als wesentliche zu beachtende Grundsätze für die Siedlungsentwicklung und -gestaltung, Ausweisung zur Siedlungssteuerung und zum Freiraumschutz wurden darin festgelegt:

- Lauffen und Nordheim sind dem Verdichtungsraum Heilbronn zugeordnet.
- Neckarwestheim zählt zur Randzone des Verdichtungsraums Heilbronn.
- Lauffen liegt auf der Entwicklungsachse (Stuttgart) – Lauffen a.N. – Heilbronn – Neckarsulm – Bad Friedrichshall – Gundelsheim – Mosbach.
- Der Verwaltungsraum wird von der regionalen Entwicklungsachse Zaberfeld – Güglingen – Brackenheim – Lauffen a.N. durchzogen.
- Lauffen ist als Unterzentrum ausgewiesen und erfüllt die qualifizierte Grundversorgung für seinen Verflechtungsbereich.
- Lauffen-Kernort, Neckarwestheim-Kernort und Nordheim-Kernort sind als Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche) ausgewiesen. Hier soll sich die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen.
- Zwischen Nordheim und Nordhausen sowie am nordöstlichen Rand von Nordheim ist eine Grünzäsur zu berücksichtigen.
- Der Außenbereich im Verwaltungsraum wird überwiegend von Regionalen Grünzügen belegt.

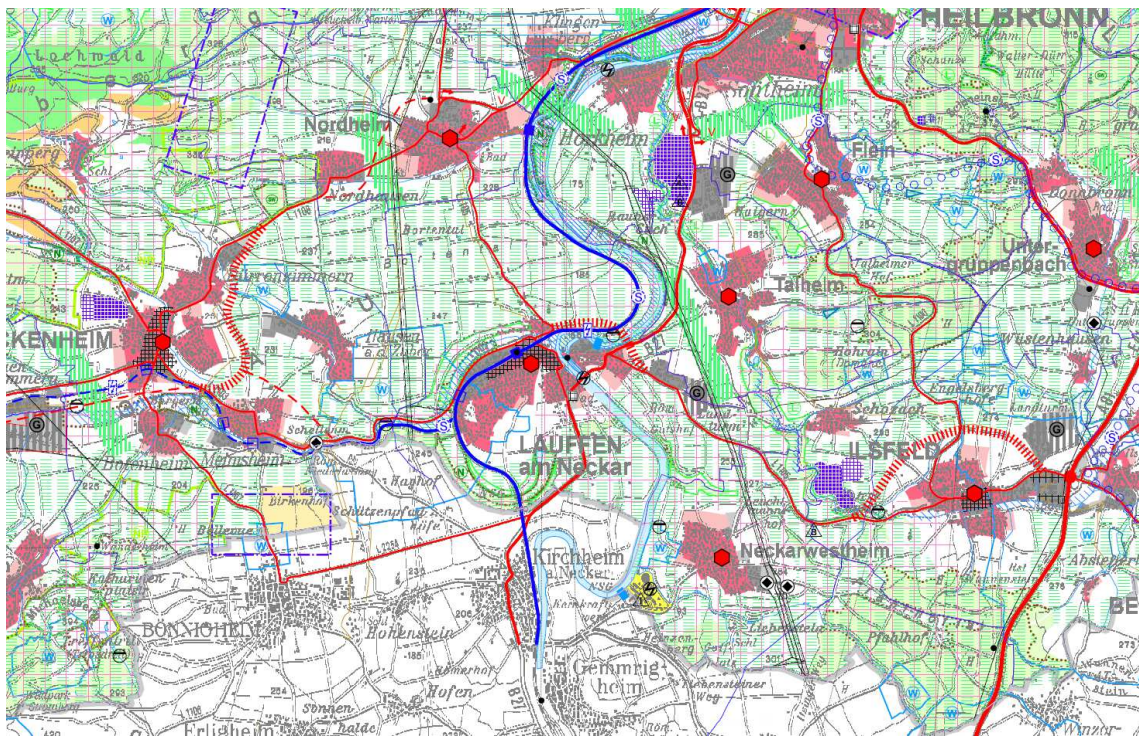


Abb. 1 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4. Wohnbauflächenbedarf

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt unter Beachtung des Hinweisepapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017.

Der grundsätzliche Flächenbedarf leitet sich ab aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und dem Eigenbedarf aufgrund des Belegungsdichterückgangs. Das Hinweisepapier des Landes ist nicht als starres Regelwerk zu sehen. Nach Angaben des MVI sind örtliche und regionalbedingte Besonderheiten mit einzubeziehen. Nach Angaben des Gemeindetags Baden-Württemberg kann z.B. aufgrund regionaler bzw. örtlicher Besonderheiten eine abweichende Bevölkerungsentwicklung geltend gemacht werden.

Im Vorentwurf wurde der Wohnbauflächenbedarf auf Grundlage der Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamts aus dem Jahr 2015 ermittelt. Im Juni 2019 wurde eine neue Bevölkerungsprognose vom statistischen Landesamt veröffentlicht. Beide Bevölkerungsprognosen wurden im Vorfeld der Erstellung des Entwurfs miteinander verglichen. Der Vergleich der Bevölkerungsprognosen und der ermittelten Wohnbauflächenbedarfe wird in einem eigenständigen Dokument den Entwurfsunterlagen beigefügt.

4.1 Bevölkerungsprognose 2018 - 2035

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat im Juni 2019 eine regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung mit der Basis 31.12.2018 bis zum Jahr 2035 veröffentlicht. Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung ergibt sich für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Lauffen mit den aktuellsten verfügbaren Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamts (Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich; Ende 2018) folgende Entwicklungsprognose bis zum Jahr 2035 mit Hauptvariante und Nebenvariante:

	Bevölkerungsentwicklung	Nebenvariante
	Hauptvariante	
	Stand 2035	Stand 2035
Lauffen a.N.	11.891 EW	11.704 EW
	+ 251 EW*	+ 64 EW*
Neckarwestheim	4.045 EW	3.983 EW
	+ 84 EW*	+ 22 EW*
Nordheim	8.518 EW	8.392 EW
	+ 248 EW*	+ 122 EW*
GVV (gesamt)	+ 583 EW	+ 208 EW

*Ausgangswert Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich Ende 2018 (Statistisches Landesamt)

Bei der Stadt Lauffen und der Gemeinde Neckarwestheim ergeben sich Abweichungen zwischen der tatsächlichen Einwohnerzahl (31.12.2018 – Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich – StaLa) und der prognostizierten Einwohnerzahl.

Die Gesamtbevölkerungszahl der Stadt Lauffen lag Ende 2018 mit 11.640 Einwohnern um 142 EW deutlich über der prognostizierten Zahl von 11.498 Einwohnern der Hauptvariante.

Die Gesamtbevölkerungszahl der Gemeinde Neckarwestheim lag Ende 2018 mit 3.961 Einwohnern um 50 EW über der prognostizierten Zahl von 3.911 Einwohnern der Hauptvariante. Sie entspricht der prognostizierten Zahl des oberen Rands des Entwicklungskorridors von 3.965 Einwohnern der Prognose 2015.

Die Gesamtbevölkerungszahl der Gemeinde Nordheim lag Ende 2018 mit 8.270 Einwohnern um 45 EW über der prognostizierten Zahl von 8.225 Einwohnern der Hauptvariante des Entwicklungskorridors des Statistischen Landesamts.

Die Differenz zwischen der tatsächlichen Einwohnerzahl und der prognostizierten Einwohnerzahl kann laut dem überarbeiteten Hinweispapier „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ vom 15.02.2017 zum Prognosewert der Hauptvariante für den Planungshorizont hinzugerechnet werden.

Lauffen	+ 142 EW
Neckarwestheim	+ 50 EW
Nordheim	+ 45 EW

Eigenbedarf

Ein weiterer Neubau- und damit Flächenbedarf ergibt sich aus dem weiter anhaltenden Trend zu einer höheren Wohnfläche pro Kopf bzw. einem Rückgang der Belegungsdichte. Entsprechend dem Hinweispapier des Landes kann dieser Trend durch einen fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,3 % abgebildet werden. Für die einzelnen Kommunen ergeben sich durch den erwartbaren Rückgang der Belegungsdichte damit bis zum Jahr 2035 folgende fiktive Zuwächse:

Lauffen	+ 594 EW
Neckarwestheim	+ 202 EW
Nordheim	+ 422 EW

4.2 Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale

Gemäß den Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung sind Innenentwicklungspotentiale vorrangig zu entwickeln und werden vom Brutto-Wohnflächenbedarf abgezogen. Die Innenentwicklungspotentiale wurden zur Erstellung des Entwurf nochmals aktualisiert. In der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft gibt es folgende Innenentwicklungspotentiale:

Innenentwicklung

Die Stadt **Lauffen** weist rund 90 Baulücken im Umfang von rund 5,5 ha auf. Die Baulücken befinden sich alle in privater Hand. In den letzten 5 bis 10 Jahren konnten durch verschiedene Maßnahmen einige Baulücken bebaut werden. Im Stadtentwicklungskonzept „Strategie 2030“ aus dem Jahr 2015 wurden verschiedene Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung aufgezeigt, welche bereits teilweise umgesetzt wurden. Um weitere Maßnahmen zu entwickeln, wurde 2015 als weiterer Baustein zur Stärkung der Innenentwicklung eine Personalstelle bei der Verwaltung für kontinuierliches kommunales Flächenmanagement geschaffen. Über das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ konnten eine Reihe von Maßnahmen umgesetzt werden. Zunächst fand eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Anschließend wurde ein Baulückenkataster aufgebaut. Infolgedessen führte die Stadt eine Eigentümerbefragung durch. Als Ergebnis dieser Umfrage kann festgestellt werden, dass die Bereitschaft, das Grundstück zum Verkauf anzubieten, nahezu nicht vorhanden ist. In lediglich zwei von 32 Fällen scheint dieser Schritt denkbar. Die Stadt versucht weiterhin, strategisch wichtige Areale und Einzelflächen für eine Nutzungsintensivierung zu erwerben. Eine weitere aktuelle Maßnahme ist das Sanierungsgebiet Lauffen IV, welches bis Ende 2021 befristet ist. Aufgrund von Erfahrungswerten und der Ergebnisse der Eigentümerbefragung ist in den kommenden Jahren bei Beibehaltung von Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung von einem Aktivierungsfaktor von rund 20 % auszugehen. Für die Stadt Lauffen ist daher ein tatsächlich aktivierbares Flächenpotential von **1,1 ha** festzustellen.

Die Gemeinde **Neckarwestheim** hat rund 65 Baulücken im Umfang von 4,2 ha. Die Baulücken befinden sich alle in privater Hand und haben keine Bauverpflichtung. Die Gemeinde versucht durch verschiedene Maßnahmen dieses Innenentwicklungspotential zu aktivieren. Seit März 2017 ist die Gemeinde im Landessanierungsprogramm mit dem 1,8 ha großen Sanierungsgebiet „Ortsmitte III – Rathausstraße“. Die Kämmerei der Gemeinde hat zudem im Jahr 2016 eine Umfrage unter den Eigentümern der Baulücken durchgeführt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass keinerlei Verkaufsabsichten bei den Eigentümern vorhanden ist. Aufgrund der geringen Verkaufsbereitschaft wird davon ausgegangen, dass eine Aktivierungsrate von ca. 20 % erreicht werden kann. Insgesamt verfügt die Gemeinde somit über ein realistisch aktivierbares Innenentwicklungspotential von **0,8 ha**.

Die Gemeinde **Nordheim** führt ein Baulückenkataster. Aus diesem geht hervor, dass die Gemeinde Baulücken im Umfang von rund 4 ha aufweist. Davon entfallen 3 ha auf Baulücken ohne Bauverpflichtung und 1 ha auf Baulücken mit Bauverpflichtung. Sämtliche Baulücken befinden sich in privater Hand. Auch die Gemeinde Nordheim hat bereits mehrere Umfragen (2011, 2014 und 2016) zur Verkaufsbereitschaft durchgeführt. Bei der letzten Umfrage wurde von nahezu allen Eigentümern mitgeteilt, dass sie nicht beabsichtigen, ihre Grundstücke in absehbarer Zeit zu bebauen bzw. zu verkaufen. Des Weiteren wurde eine Weitergabe von Kontaktdaten bei Anfragen abgelehnt. Im Zusammenklang mit der Sanierungsdurchführung wird angestrebt, punktuell Wohnraum zu schaffen oder zu modernisieren. Speziell in Nordheim muss allerdings beachtet werden, dass hier bereits durch die Sanierungsgebiete „Ortskern I“ (1991-2001), „Ortskern II“ (2001-2016) und „Ortskern Nordhausen“ (2005-2017) sowie das aktuell noch laufende Sanierungsgebiet „Ortskern III“ (2008-2020) erhebliche Potentiale zur Schaffung neuen Wohnraums sowie zur Stärkung der Infrastruktur realisiert wurden. Daher

wird eine Aktivierungsrate von 20 % für Baulücken ohne Bauverpflichtung als realisierbar angesehen. Baulücken mit Bauverpflichtung werden vollständig angerechnet. Insgesamt verfügt die Gemeinde somit über ein realistisch aktivierbares Innenentwicklungspotential von **1,6 ha**.

In der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft gibt es folgende Innenentwicklungspotentiale:

Lauffen	1,1 ha
Neckarwestheim	0,8 ha
Nordheim	1,6 ha

4.3 Ergebnis Flächenbedarf bis 2035

Wohnbauflächenbedarfsberechnung unter Berücksichtigung der Hauptvariante der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts aus dem Jahr 2019 für die Stadt Lauffen und die Gemeinde Neckarwestheim:

	Lauffen	Neckarwestheim	Nordheim
Ausgangsbewölkerung (Ende 2018)	11.640	3.961	8.270
Prognose Bevölkerung (bis 2035)	11.891*	4.045*	8.518
Einwohnerentwicklung (bis 2035)	+ 251	+ 84	+ 248
Differenz zw. Hauptvariante und tatsächlicher Einwohnerzahl (Ende 2018)	+ 142	+ 50	+ 45
Rückgang Belegungsdichte	+ 594	+ 202	+ 422
Einwohnerzuwachs	+ 987	+ 336	+ 714
Bruttoflächenbedarf** (ha)	19,74	6,72	14,28
Innenentwicklungspotential (ha)	1,1	0,8	1,6
Nettoflächenbedarf (ha)	18,64	5,92	12,68

* Prognosewert des oberen Randes der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts

** Vorgabe Regionalplan Heilbronn-Franken 2020: 50 Einwohner/ha

4.4 Abweichende Bevölkerungsprognose

Die Einwohnerentwicklung aller drei Kommunen stellt sich aktuell sehr positiv dar. Um diese tatsächliche Einwohnerentwicklung zu berücksichtigen, macht die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Lauffen gemäß dem „Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ eine eigene abweichende Prognose für die drei Gemeinden geltend. Die abweichenden Prognosen bilden dabei die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre besser ab, orientieren sich aber immer noch an den Prognosen des StaLa von 2015 und 2019.

Begründet wird die abweichende Bevölkerungsprognose für die jeweilige Kommune wie folgt:

Die Stadt Lauffen ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 nach Plansatz 2.3.3 als Unterzentrum ausgewiesen und hat folglich als zentralörtliche Funktion die Aufgabe der qualifizierten Grundversorgung für die jeweils zugehörigen Verflechtungsbereiche zu erfüllen. Gemäß Plansatz 2.1.1 des Landesentwicklungsplans 2002 wird die Stadt Lauffen dem Verdichtungsraum zugeordnet. Mit der räumlichen Nähe zu den Oberzentren Heilbronn und Stuttgart sowie der guten Anbindung an den Schienenverkehr (Frankenbahn) eignet sich die Stadt Lauffen auch als Wohnstandort für ÖPNV-Pendler. Durch die Siedlungsentwicklung entlang dieser Schienenachsen, kann eine Reduzierung des MIV (Motorisierter Individualverkehr) in der Region erreicht werden. Im Übrigen liegt die Stadt Lauffen auf der Landesentwicklungssachse Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim (– Heilbronn) (LEP 2002). Im Regionalplan Heilbronn-Franken wird die Landesentwicklungssachse konkretisiert: (Stuttgart) – Lauffen a.N. – Heilbronn – Neckarsulm – Bad Friedrichshall – Gundelsheim (– Mosbach). Die Ausweisung von Neubauf Flächen entlang der Entwicklungssachse entspricht dem Plansatz 2.3.2.2 des Landesentwicklungsplans 2002.

Die Gemeinde Neckarwestheim liegt gemäß Plansatz 2.1.2 des Landesentwicklungsplans 2002 in der Randzone des Verdichtungsraums. Eine zentralörtliche Funktion wird der Gemeinde Neckarwestheim nicht zugeordnet. Neckarwestheim ist nicht direkt an den Schienenverkehr angebunden. Der nächstgelegene Bahnhof entlang der Schienenachse Heilbronn – Stuttgart befindet sich in Kirchheim am Neckar. Hier bietet sich die Nutzung der Park-and-Ride-Parkplätze an. Zudem ist der Bahnhof über die Buslinien 646 und 651 des Heilbronner-Verkehrsverbunds angebunden. Aufgrund der Nähe zu dieser schienengebundenen Hauptverkehrsachse bzw. der Landesentwicklungssachse Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim (– Heilbronn) bietet sich auch Neckarwestheim als Wohnstandort für ÖPNV-Pendler an.

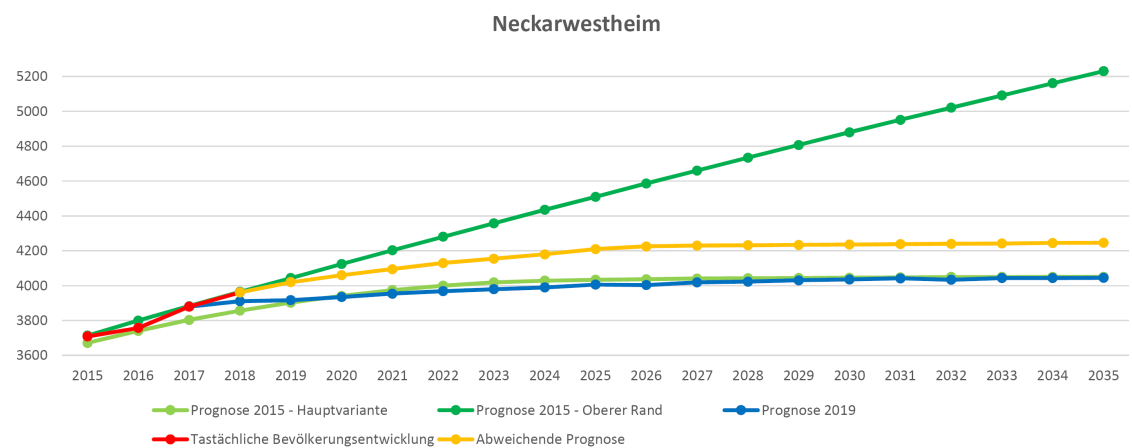
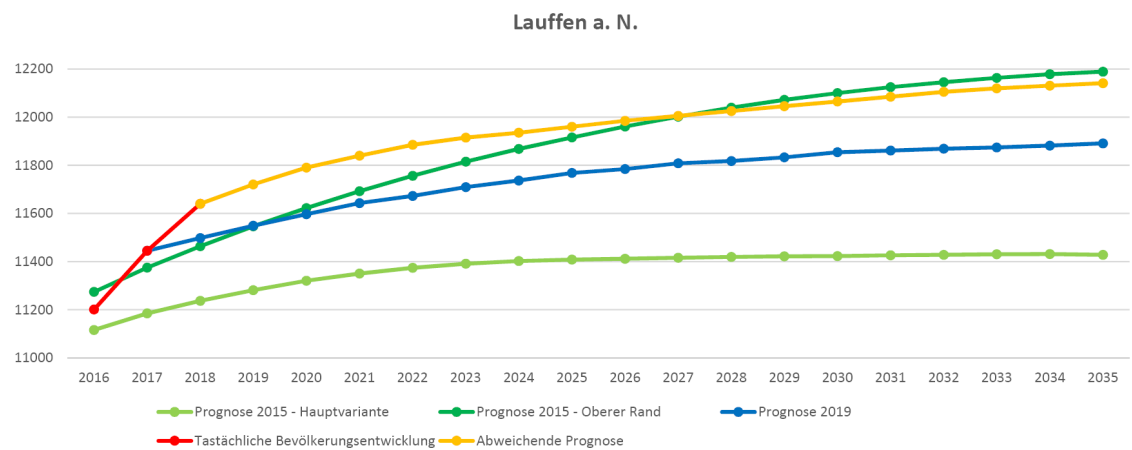
Die Gemeinde Nordheim wird gemäß Plansatz 2.1.1 des Landesentwicklungsplans 2002 dem Verdichtungsraum zugeordnet. Mit der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Heilbronn sowie der guten Anbindung an den Schienenverkehr (Frankenbahn) eignet sich Nordheim auch als Wohnstandort für ÖPNV-Pendler. Durch die Siedlungsentwicklung entlang dieser Schienenachsen, kann eine Reduzierung des MIV (Motorisierter Individualverkehr) in der Region erreicht werden. Im Übrigen liegt die Gemeinde Nordheim an der Landesentwicklungssachse Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim (– Heilbronn) (LEP 2002). Im Regionalplan Heilbronn-Franken wird die Landesentwicklungssachse konkretisiert: (Stuttgart –) Lauffen a.N. – Heilbronn – Neckarsulm – Bad Friedrichshall – Gundelsheim (– Mosbach). Die Ausweisung von Neu-

baulichen entlang der Entwicklungsachse entspricht dem Plansatz 2.3.2.2 des Landesentwicklungsplans 2002.

Die abweichende Prognose geht von folgenden Einwohnerzahlen im Jahr 2035 aus:

	Prognose 2015 Hauptvariante Einwohner 2035	Prognose 2015 Oberer Rand Einwohner 2035	Prognose 2019 Hauptvariante Einwohner 2035	Abweichende Prognose Einwohner 2035
Lauffen	11.428	12.189	11.891	12.141
Neckarwestheim	4.051	5.230	4.045	4.246
Nordheim	8.815	11.069	8.518	8.738

Zur Veranschaulichung werden die unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen jeweils in einem Liniendiagramm dargestellt.



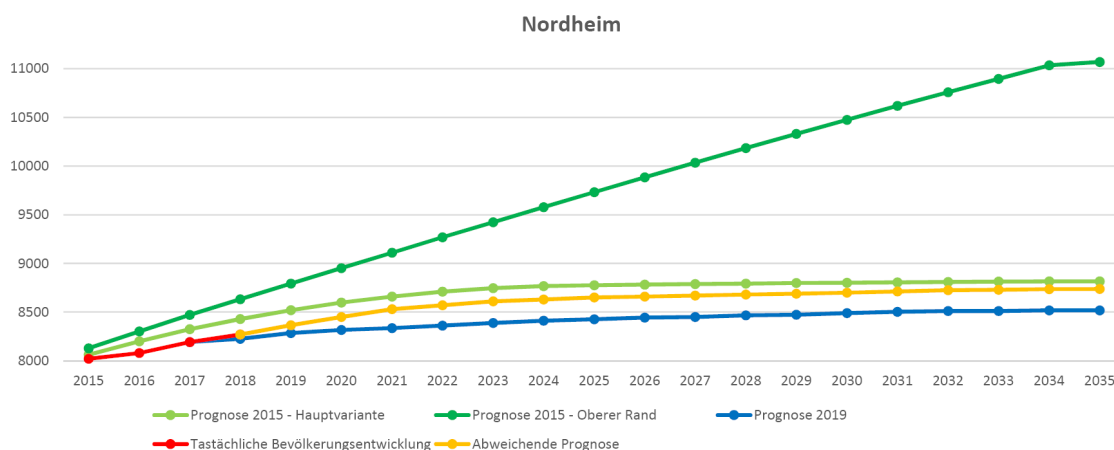


Abb. 2: Bevölkerungsprognosen im Vergleich (Eigene Darstellung; Datengrundlage: statistisches Landesamt BW; eigene Prognose)

Ein Vergleich der tatsächlichen Einwohnerzahl der Gemeinden mit dem „Oberen Rand“ des Entwicklungskorridors der Bevölkerungsprognose 2015 belegt, dass die für die Gemeinden abweichenden Bevölkerungsprognosen realistisch sind. Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass die aktuelle Einwohnerzahl der Stadt Lauffen deutlich über der damaligen Prognose des „Oberen Rands“ liegt. Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Neckarwestheim entspricht dem „Oberen Rand“. Lediglich die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Nordheim befindet sich aufgrund der zurückhaltenden Wohnbauflächenentwicklung der letzten Jahre deutlich unterhalb des „Oberen Rands“. Dies wurde bei der abweichenden Prognose berücksichtigt.

	Einwohner Ende 2018	Prognose 2015 für das Jahr 2018 (Oberer Rand)	Differenz zw. Oberer Rand und tatsächlicher Einwohnerzahl (Ende 2018)
Lauffen	11.640	11.464	+176
Neckarwestheim	3.961	3.965	-4
Nordheim	8.270	8.633	-363

Beim Ansatz der abweichenden Bevölkerungsprognose ergibt sich folgender Wohnbauflächenbedarf für die einzelnen Gemeinden:

	Lauffen	Neckarwestheim	Nordheim
Ausgangsbewölkerung (Ende 2018)	11.640	3.961	8.270
Abweichende Prognose Bevölkerung (bis 2035)	12.141	4.246	8.738
Einwohnerentwicklung (bis 2035)	+ 501	+ 285	+ 468
Rückgang Belegungsdichte	+ 594	+ 202	+ 422
Einwohnerzuwachs	+ 1.095	+ 487	+ 890
Bruttoflächenbedarf* (ha)	21,90	9,74	17,80
Innenentwicklungspotential (ha)	1,1	0,8	1,6
Nettoflächenbedarf (ha)	20,80	8,94	16,20

* Vorgabe Regionalplan Heilbronn-Franken 2020: 50 Einwohner/ha

4.5 Fazit

Der Brutto-Wohnbauflächenbedarf beläuft sich unter Berücksichtigung der abweichenden Bevölkerungsprognose für den gesamten Verwaltungsraum der vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Lauffen auf 49,44 ha. Nach Abzug des Innenentwicklungspotentials verbleibt ein Netto-Wohnbauflächenbedarf von **45,94 ha**.

5. Gewerbeflächenbedarf

Gemäß den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums für Baden-Württemberg gibt es für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs keinen pauschalen Flächenansatz. Dies ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht sinnvoll.

Gemäß den vorangegangenen Ausführungen wird auch für den Verwaltungsraum „Lauffen“ auf eine rechnerische Bedarfsermittlung verzichtet. Des Weiteren sind Innenentwicklungspotentiale vorrangig zu entwickeln.

5.1 Stadt Lauffen

Die Stadt Lauffen weist keine neuen Gewerbeflächen aus. Aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die Fläche L7 „Vorderes Burgfeld II“ mit 10,8 ha in Rahmen der 2. Fortschreibung übernommen werden. Der Standort bietet sich aufgrund seiner Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld“ an. Zudem könnte die

Gemeinde Talheim auf ihrer Gemarkung eine gewerbliche Entwicklung direkt angrenzend zu den Gewerbeflächen der Stadt Lauffen vollziehen. Somit könnten Synergieeffekte in erschließungstechnischer Hinsicht genutzt werden.

Im Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld“ befindet sich lediglich noch eine bebaubare Parzelle im Umfang von rund 3.500 m². Weitere rein gewerbliche Bauflächen sind nicht vorhanden. Zudem wird durch die Ausweisung der Sonderbaufläche L11 „Im Brühl“ eine bestehende gewerbliche Baufläche im Umfang von 0,7 ha überplant. Diese Fläche steht zukünftig nicht mehr für eine gewerbliche Bebauung zur Verfügung. Der Stadt Lauffen liegen bereits konkrete Anfragen für gewerbliche Bauflächen vor. Zur Deckung des Bedarfs wird aktuell der Bebauungsplan „Vorderes Burgfeld II“ aufgestellt. Die Fläche L7 „Vorderes Burgfeld II“ soll den Gewerbeflächenbedarf bis 2030 decken und abschnittsweise entsprechend dem sich konkret abzeichnenden Bedarf erschlossen werden. Die Übernahme der geplanten gewerblichen Baufläche soll vorwiegend der Standortsicherung der ortsansässigen Betriebe dienen. Der Bedarf für gewerbliche Bauflächen ergibt sich aber nicht nur aus der Eigenentwicklung des Gewerbestandorts bzw. dem Erweiterungsbedarf für dort ansässige Unternehmen, sondern lässt sich auch aus der festgelegten Funktion als Vorranggebiet für die Gewerbeentwicklung zur Deckung des regionalen Bedarfs aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken ableiten.

Das Regionale Gewerbeflächenentwicklungskonzept zeigt, dass im Verwaltungsraum Lauffen a.N. bis zum Planungshorizont 2030 ein gewerblicher Flächenbedarf besteht, der durch die bestehende Abgrenzung des im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 festgelegten Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen gesichert wird.

5.2 Neckarwestheim

Der Gewerbeflächenbedarf ist neben der Eigenentwicklung von ortsansässigen Betrieben in Neckarwestheim besonders zu betrachten. Die Bundes- und Landesregierung haben sich darauf geeinigt, die Endlagersuche für hochradioaktive Abfälle wieder bei Null zu beginnen.

Die momentanen Prognosen gehen davon aus, dass ein funktionsfähiges Endlager für hochradioaktive Abfälle in Deutschland frühestens ab dem Jahr 2060 zur Verfügung stehen wird. Schlechte Prognosen beziffern die Inbetriebnahme erst auf das Jahr 2100. Zudem wurde mittlerweile klar, dass die Inbetriebnahme von Schacht Konrad in Salzgitter für mittel- und schwachradioaktive Abfälle nicht vor 2027 erfolgen wird. Auch hier wird es weitere Verzögerungen geben. Dies bedeutet, das derzeit in Bau befindliche Standortabfalllager wird viele Jahre länger stehen als ursprünglich angedacht. Das Kraftwerksgelände wird deshalb in seiner Nutzung immer weiter eingeschränkt.

Ergebnis ist, dass eine große Gewerbefläche in Neckarwestheim (mit Anteil Gemmrigheim insgesamt 30 ha) vermutlich auf Jahrzehnte blockiert sein wird, ohne einen Ertrag für die Gemeinde abzuwerfen. Bisher durfte die Gemeinde Neckarwestheim u.a. aus diesem Grund keine weiteren Flächen ausweisen. Nun ist es aber unabdingbar, zumindest eine kleinere weitere Gewerbefläche ausweisen zu dürfen, damit die Aufgabenfülle einer Kommune (siehe Kinderbetreuung, Schulentwicklung, demographischer Wandel, Infrastruktureinrichtungen mit Sanierungsbedarf) überhaupt noch mit eigener Kraft gewährleistet werden kann. Dies ist mit dem vorhandenen Gewerbeflächenpotential, von

dem der größte Teil dann nicht nutzbar sein wird, nicht machbar. Es wird daher eine Gewerbeflächenentwicklung über den Eigenbedarf hinaus benötigt. Die Gemeinde Neckarwestheim sieht deshalb einen zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf von ca. 8 ha bis 2035. Bereits jetzt liegen der Gemeinde konkrete Anfragen von örtlichen Betrieben im Umfang von knapp 3 ha vor.

Neben den Gewerbesteuererinnahmen ist auch die Bereitstellung und Entwicklung von Arbeitsplätzen in Wohnortnähe eine gewaltige Aufgabe für die Gemeinde Neckarwestheim. Die Arbeitsplätze des Kernkraftwerks werden in den nächsten ca. 15 Jahren von knapp 800 Mitarbeitern deutlich zurückgehen. Ein vom Bund betriebenes Abfalllager benötigt nur noch ca. 50 Personen vor Ort. Um diese Bedarfslücke an verschiedenen qualifizierten Arbeitnehmern zu schließen, werden weitere Flächen zur Gewerbeansiedlung benötigt. Es gibt wohl sehr wenige Gewerbeflächen in Deutschland, die auf eine Prognose von ca. 20 Jahren überhaupt nicht und weiteren 25-30 Jahren eventuell nutzbar sind. Diesem Umstand als Standortgemeinde ist Rechnung zu tragen. Die Gemeinde will aus eigener Kraft eine zukunftsfähige Entwicklung stemmen können.

Die Gemeinde möchte deshalb die gewerbliche Baufläche NW9 „Ilfelder Weg“ im Umfang von 7,2 ha in den Flächennutzungsplan aufnehmen. Die geplante Baufläche wurde im Vergleich zum Vorentwurf im nördlichen Bereich reduziert, um ein Eingreifen in die nördlichen Biotopvernetzungsflächen zu minimieren.

Für die bisher enthaltene gewerbliche Baufläche NW4 „Waldweg III“ im Umfang von 4,4 ha wurde mittlerweile ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser wurde durch Bekanntmachung am 16.08.2019 rechtskräftig. Die Fläche wird daher als Bestandsfläche dargestellt. Bis auf einen Bauplatz wurden bereits alle Baugrundstücke veräußert.

In den bestehenden Gewerbegebieten befinden sich nur noch wenige kleinere nicht bebaute Grundstücke. Diese befinden sich bereits in privater Hand und sollen zeitnah bebaut werden. Weitere Innenentwicklungspotentiale für eine gewerbliche Nutzung sind nicht vorhanden.

5.3 Nordheim

Die Gemeinde Nordheim kann gegenwärtig keine gewerblichen Bauflächen mehr anbieten. Im aktuell noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan befinden sich keine gewerblichen Bauflächen mehr. Im Vorfeld des Verfahrens wurde mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken ein geeigneter Standort für die gewerbliche Entwicklung abgestimmt. Daher soll die Fläche NH9 „Gartacher Pfad“ im Umfang von 8,0 ha in die 2. Fortschreibung aufgenommen werden. Die Überschreitung des vom Regionalverband ermittelten Bedarf begründet sich mit den bereits absehbaren Erweiterungsabsichten ortsansässiger Betriebe. Die vorliegenden Anfragen stammen hauptsächlich von Nordheimer Betrieben, die am jeweiligen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr besitzen und auf eine Neuausweisung einer Gewerbefläche angewiesen sind. Die Neuausweisung soll somit vorwiegend der Standortsicherung der ortsansässigen Betriebe dienen. Zudem ist eine Erweiterung der Fläche Richtung Osten bis zum dort vorhandenen Wirtschaftsweg sinnvoll, damit keine für die Landwirtschaft ungeeigneten Restflächen entstehen.

Es befindet sich noch eine unbebaute Fläche im Gewerbegebiet „Schafhohle II“, welche aber bereits veräußert wurde. Weitere Innenentwicklungspotentiale für eine gewerbliche Nutzung sind nicht vorhanden.

5.4 Fazit Gewerbeflächenbedarf

In der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lauffen ist bis zum Jahr 2035 mit einem Gewerbeflächenbedarf von rund 30 ha zu rechnen.

6. Sonstiger Flächenbedarf

6.1 Mischbauflächen

Neckarwestheim

Die Ausweisung der Mischbaufläche NW 8 „Schozacher Weg“ steht im Zusammenhang mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Kindergartens. Die Mischbaufläche soll als Abstufung zum bestehenden Gewerbegebiet Nutzungen zulassen, welche mit den umgebenden Nutzungen verträglich sind (vgl. Kap. 6.3).

Nordheim

Im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans „Nordhausen Ost“ sind Gewerbeflächen ausgewiesen, die überwiegend nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden. Interessenten sind deshalb auf die Gemeinde Nordheim zugekommen, auf dieser Fläche eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Umnutzung einer bestehenden gewerblichen Nutzung in Wohnnutzung ist als Maßnahme der Entwicklung zu werten. Hierzu wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gefasst. Da der Bereich bisher stark gewerblich geprägt ist, wird eine Nutzungsmischung angestrebt. Deshalb wird der Bereich als Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

6.2 Sonderbauflächen

Es werden insgesamt drei neuen Sonderbauflächen (L11 „Im Brühl“, NW10 „Photovoltaikanlage Au“ und die Ergänzung der Fläche NW1 „Rohr/Hart“) in den Flächennutzungsplan aufgenommen. In allen Teilverwaltungsräumen werden die bereits in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorhandenen geplanten Sonderbauflächen zum überwiegenden Teil übernommen und daher nicht weiter begründet.

Lauffen

Um die Nahversorgung der Stadt Lauffen am Neckar zu sichern, beabsichtigt die Stadt die Entwicklung des Standorts Brühl, da sich im direkten Innenstadtbereich keine geeigneten Flächen befinden. Durch die Schließung von mehreren Drogeriemarktfilialen im Zuge einer Insolvenz vor einigen Jahren besteht besonders in diesem Segment Bedarf. Hierfür wird die Sonderbaufläche „Im Brühl“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Mittlerweile ist dieser Bereich im Regionalplan als Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen.

Die zwei bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Sonderbauflächen für ein Gartenhausgebiet (L4 „Herrenäcker“) und eine Reitanlage (L8 „Landturm“) werden übernommen.

Neckarwestheim

Die Gemeinde Neckarwestheim übernimmt zwei Gartenhausgebiete.

Im Bereich der Wohnbaufläche NW1 „Rohr/Hart“ wird entsprechend dem aktuellen Stand des Bebauungsplans eine Sonderbaufläche für Schuppenanlagen am nördlichen Gebietsrand ergänzt.

Im Zuge der Energiewende ist der verstärkte Einsatz regenerativer Energien ein herausragendes politisches Ziel. Zur Umsetzung dieses Ziels ist es notwendig, im Rahmen der Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus erneuerbaren Quellen zu schaffen. Aufgrund der konkreten Bauabsicht eines Investors und dessen Projektträgerschaft soll eine Sonderbaufläche für die Errichtung einer Photovoltaikanlage in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird ein Bebauungsplan aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Photovoltaikanlage zu schaffen.

Die Kommunen sind vor dem Hintergrund von § 7 Absatz 4 und § 8 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg angehalten, die Realisierung und Nutzung von Anlagen zur Energieerzeugung aus regenerativen Quellen zu unterstützen. Insoweit dient die vorhandene Planung auch der programmatischen Umsetzung dieser Verpflichtungen.

Nordheim

Die Gemeinde Nordheim übernimmt bis auf eine Sonderbaufläche alle im Flächennutzungsplan bereits enthaltenen Sonderbauflächen. Darunter sind Flächen für landwirtschaftliche Geräteschuppen und Gartenhausgebiete. Eine Sonderbaufläche für landwirtschaftliche Geräteschuppen im Gewann Rohräcker (NH4) kann wegen Konflikten mit einer regionalen Grünzäsur, bestehenden Stromleitungen und der Nähe zu einem Naturdenkmal nicht realisiert werden. Sie wird daher gestrichen.

6.3 Gemeinbedarf

Neckarwestheim

Die Gemeinde Neckarwestheim benötigt aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums Flächen für die Errichtung eines weiteren Kindergartens. Da die unmittelbar am Ortsrand liegende Fläche NW 8 sowohl aus der Ortslage heraus als auch vom Neubaugebiet her gut zu erreichen ist, wurde die Baufläche als Standort für diese dringend erforderliche Infrastruktureinrichtung ausgewählt. Östlich an die Fläche des Kindergartens sollen sich weitere Nutzungen anschließen, welche mit der umgebenden Nutzung verträglich sind. Hierfür wird im Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet eine Mischbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

6.4 Grünflächen

Nordheim

In der Gemeinde Nordheim wurde die bestehende Biotopvernetzungs-konzeption in den Flächennutzungsplan als geplante Grünflächen eingearbeitet. Die Flächen befinden sich entlang der Gewässer „Breibach“, „Katzentalbach“ und „Klingenbach“ Damit möchte die Gemeinde Nordheim klarstellen, welche Flächen grundsätzlich nicht bebaut werden sollen, sondern langfristig vorrangig ökologischen Zwecken dienen.

7. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle zeigt die aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans übernommenen Flächen und die neu geplanten Flächenausweisungen untergliedert nach den einzelnen Kommunen. Am Ende findet sich eine Gesamtbilanz der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft. Die Nummerierung der einzelnen Flächen wird während des Verfahrens beibehalten, um eine bessere Übersicht gewährleisten zu können.

Nach der frühzeitigen Beteiligung haben sich bisher folgende Änderungen ergeben:

Lauffen

- Aufnahme der Sonderbaufläche L11 „Im Brühl“
- Streichung der bestehenden Sonderbaufläche L12 „Brühl“

Neckarwestheim

- Ergänzung der Fläche NW1 um eine Sonderbaufläche für Schuppenanlagen
- Streichung der Flächen NW2 „Kirschen – Süd“
- Streichung der Flächen NW3 „Großgärten“
- Darstellung der Fläche NW4 „Waldweg III“ als bestehende gewerbliche Baufläche
- Streichung der Fläche NW7 „Heilig Häusle“
- Verkleinerung der Flächen NW8 „Schozacher Weg“
- Verkleinerung der Fläche NW9 „Ilsfelder Weg“
- Aufnahme der Sonderbaufläche NW10 „Photovoltaikanlage Au“

Nordheim

- Aufnahme der Mischbaufläche NH10 „Wohnpark“ in Nordhausen
- Reduzierung der gewerblichen Baufläche NH9 „Gartacher Pfad“

Geänderte Flächen sind in der nachfolgenden Tabelle rot markiert:

		Alt- planung	Neu- planung	W	M	G	S	Sonstiges
TVR Lauffen								
L1	Jahnstraße	X		1,7				
L2	Mühltorstraße	X		1,8				
L3	Obere Seugen II	X		5,6				
L4	Herrenäcker	X					0,4	
L5	Sandäcker I	X			1,1			
L6	Sandäcker II	X			3,3			
L7	Vorderes Burgfeld II	X				10,8		
L8	Landturm	X					0,8	
L9	Nahe Weinbergstraße II		X	6,5				
L10	Obere Seugen III		X	5,6				
L11	Im Brühl		X				0,7	
L12	Brühl	X					entfällt	
TVR Lauffen gesamt				21,2	4,4	10,8	1,9	0,0
TVR Neckarwestheim								
NW1	Rohr/Hart	X		8,5			0,1	
NW2	Kirschen—Süd	X		2,5				
NW3	Großgärten	X		1,9				
NW4	Waldweg III	X				Bestand		
NW5	Tobel	X					0,9	
NW6	Vogelherd	X					8,3	
NW7	Heilig Häusle		X	4,4				
NW8	Schozacher Weg		X		0,9			0,4
NW9	Ilsfelder Weg		X			7,2		
NW10	Photovoltaikanlage Au		X				1,5	
TVR Neckarwestheim gesamt				8,5	0,9	7,2	10,8	0,4
TVR Nordheim								
NH1	Weihen III	X		10,7				
NH2	Vorderes Katzental	X					4,9	
NH3	Rohracker	X					entfällt	
NH4	Hinter sich hinaus	X					4,9	
NH5	Trautenbusch	X					1,1	
NH6	Trautenbusch II	X					0,3	
NH7	Seeloch	X					0,8	
NH8	Märzenäcker II		X	4,5				
NH9	Gartacher Pfad		X			8,0		
NH10	Wohnpark		X		3,5			
TVR Nordheim gesamt				15,2	3,5	8,0	12,0	0,0
GESAMTBILANZ				44,9	8,8	26,0	24,7	0,4

8. Erläuterung der einzelnen Bauflächen

Im Folgenden werden die einzelnen Bauflächen nach Kommunen genauer erläutert. Zur Verdeutlichung sind in der Anlage Planausschnitte der einzelnen Bauflächen enthalten. Geplante Bauflächen werden aus der rechtskräftigen 1. Fortschreibung übernommen und deshalb nicht separat begründet.

8.1.1 Stadt Lauffen a.N.

Es erfolgen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans drei Neuausweisungen von Bauflächen:

- Fläche L9: „Nahe Weinbergstraße II“, geplante W-Fläche, 6,5 ha

Die Fläche liegt östlich des Neckars und südöstlich der B 27. Sie wurde im Rahmen der 4. Änderung der 1. Fortschreibung im Zuge der Neuausweisung „Obere Seugen II“ gestrichen und soll wieder in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Die Stadt Lauffen beabsichtigt durch die Wiederaufnahme der Fläche, das bestehende infrastrukturelle Ungleichgewicht zwischen „Dorf“ und „Städtle“ zu verringern. Dazu ist für eine tragfähige Basis von Infrastruktureinrichtungen eine Stärkung der Wohnbevölkerung im „Städtle“ erforderlich. Das Gebiet ist überwiegend durch intensiven Weinbau monostrukturiert. Zur B 27 ist ein ausreichender Abstand einzuhalten. Die attraktive Fläche in Südhanglage garantiert eine sehr gute Wohnlage mit hohem Wohn- und Freizeitwert.

- Fläche L10: „Obere Seugen III“, geplante W-Fläche, 5,6 ha

Die kompakte Ortslage im Stadtteil Dorf (westlich des Neckars) bietet besondere Wohnstandortvorteile. Die Erschließung der Baugebiete „Obere Seugen I“ und „Obere Seugen II, 1. Bauabschnitt“ zeigt, dass eine große Nachfrage nach Wohnraum in diesem Stadtteil Lauffens besteht. Alle weiterführenden Schulen sind in fußläufiger Entfernung, der Bahnanschluss in Richtung Stuttgart und Heilbronn und zentrale Einkaufseinrichtungen in kurzen Wegen erreichbar. Derzeit wird die 5,6 ha große Fläche als Weinbaufläche genutzt. Durch die topographischen Gegebenheiten vor Ort (durch Erosion ausgeformte, annähernd ringförmige ehemalige Neckarschleife in Richtung Westen) sind keine alternativen Wohnstandorte im Stadtteil Dorf vorhanden. Die Umsetzung zu Baugebieten soll in mehreren Abschnitten entsprechend dem Bedarf erfolgen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die verkehrlichen Auswirkungen auf die bestehenden Siedlungsbereiche zu untersuchen und in der Planung zu berücksichtigen.

- Fläche L11: „Im Brühl“, geplante S-Fläche, 0,7 ha

Der Standort des Planungsgebiets befindet sich zwischen Bahngleisen und Zaber etwas nördlich der Lauffener Innenstadt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Die Sonderbaufläche erstreckt sich entlang der Raiffeisenstraße zwischen der Straße Im Brühl und der Landesstraße L1103. Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich die Stadtbereiche Dörfle, Geigersberg und Klosterstraße.

Der Bereich zählt wegen der Lagegunst zu den stadträumlich wertvollsten Flächen in Lauffen. Weitere größere Entwicklungsflächen mit ähnlichen Qualitäten sind derzeit in Lauffen nicht vorhanden. Die Fläche ist aktuell noch als Gewerbegebiet im Bebauungsplan „Im Brühl“ enthalten und wird aktuell neu überplant.

Folgende geplante Bauflächen bzw. noch nicht vollständig aufgesiedelte Baugebiete werden aus der rechtskräftigen 1. Fortschreibung ganz oder teilweise übernommen:

- Fläche L1: „Jahnstraße“, geplante W-Fläche, 1,7 ha
(unverändert gegenüber 1. Fortschreibung)
- Fläche L2: „Mühltorstraße“, geplante W-Fläche, 1,8 ha
(unverändert gegenüber 1. Fortschreibung)
- Fläche L3: „Obere Seugen II (2. BA)“, geplante W-Fläche, 5,6 ha
(unverändert gegenüber 1. Fortschreibung)
- Fläche L4: „Herrenäcker“, geplante S-Fläche, 0,4 ha
(unverändert gegenüber 1. Fortschreibung)
- Fläche L5: „Sandäcker I“, geplante M-Fläche, 1,1 ha
(unverändert gegenüber 1. Fortschreibung)
- Fläche L6: „Sandäcker II“, geplante M-Fläche, 3,3 ha
(unverändert gegenüber 1. Fortschreibung)
- Fläche L7: „Vorderes Burgfeld II“, geplante G-Fläche, 11,7 ha
(unverändert gegenüber 1. Fortschreibung)
- Fläche L8: „Landturm“, geplante S-Fläche, 0,8 ha
(unverändert gegenüber 1. Fortschreibung)

Die bestehende Sonderbaufläche L12 „Brühl“ mit der Zweckbestimmung Gartenhausgebiet wird gestrichen. Der bestehende Bebauungsplan „Brühl“ wird aktuell teilweise aufgehoben. Ziel und Zweck der Teilaufhebung ist die Lösung eines Konflikts zwischen zwei sich widerstreitenden Rechtsvorschriften. Der Bebauungsplan als örtliche Vorschrift vermittelt ein Baurecht. Dem steht das übergeordnete Wasserhaushaltsgesetz Baden-Württemberg entgegen, das im §78 WHG die Bebauung im Überschwemmungsgebiet untersagt. Da der Teilbereich A-Gartenhausgebiet seit 1981 nur mit sehr wenigen Gebäuden bebaut ist, ist dort kein dringender Bedarf für ein Gartenhausgebiet festzustellen. Der bestehende Vorschriftenkonflikt kann durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes in diesem Bereich gelöst werden. Das Teilaufhebungsverfahren wird aktuell durchgeführt. Der Entwurf zur Teilaufhebung wurde am 23.10.2019 beschlossen. Das Verfahren soll Anfang 2020 abgeschlossen werden.

8.1.2 Gemeinde Neckarwestheim

Es erfolgen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans drei Neuausweisungen von Bauflächen:

- Fläche NW7: „Heilig Häusle“

Die Fläche wird nicht weiterverfolgt.

- NW8: „Schozacher Weg“, geplante M-Fläche, 0,9 ha/ Gemeinbedarf, 0,4 ha

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Neckarwestheim zwischen der verlängerten Grabenstraße im Norden und dem Gewerbegebiet „Südlicher Nahweg“ im Süden. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung des Ortsrands.

Die Fläche wurde im Vergleich zum Vorentwurf deutlich reduziert, um die Inanspruchnahme von Flächen des Biotopverbunds zu vermeiden. Die Fläche bildet nun eine Ab-

rundung zum bestehenden Gewerbegebiet. Entsprechend dem parallel stattfindenden Bebauungsplanverfahren wird eine Mischbaufläche und eine Gemeinbedarfsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Ein mit einem Wohngebäude bebautes Grundstück wird als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

- Fläche NW9: „Ilsfelder Weg“, geplante G-Fläche, 7,2 ha

Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand und erstreckt sich bis zur geplanten Ostumfahrung. Dieser Standort bietet eine optimale Entwicklungsmöglichkeit für ortsansässige Betriebe aufgrund der direkten Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet. Der gewählte Standort minimiert den innerbetrieblichen Verkehr und verringert damit die Belastung der Ortslagen.

Die geplante Baufläche befindet sich im Randbereich eines Vorbehaltsgebiets für Erholung. Durch die bestehenden Hochspannungsleitungen, welche direkt westlich der geplanten Baufläche verlaufen, besteht bereits eine Vorbelastung. Um eine erhebliche Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebiets zu vermeiden, ist eine intensive Eingrünung der Baufläche gegenüber der Landschaft vorzusehen. Ein entsprechender Hinweis wird in den gebietsbezogenen Flächensteckbrief aufgenommen.

- Fläche NW10: „Photovoltaikanlage Au“, geplante S-Fläche, 1,5 ha

Das Sonderbaufläche befindet sich an der nordwestlichen Gemarkungsgrenze von Neckarwestheim. Das Plangebiet fällt leicht und gleichmäßig in Richtung Westen ab, weite Teile des westlichen Rands bildet eine ca. 1 – 1½ m tief abfallende Böschung. Das Gebiet wird nördlich, westlich und östlich von Feldwegen begrenzt, am südlichen Rand befindet sich ein Entwässerungsgraben, ca. 20 m westlich des Gebiets das Ufer der Bundeswasserstraße Neckar.

Folgende geplante Bauflächen bzw. noch nicht vollständig aufgesiedelte Baugebiete werden aus der rechtskräftigen 1. Fortschreibung ganz oder teilweise übernommen:

- Fläche NW1: „Rohr/Hart“, geplante W-Fläche, 8,5 ha
Am nördlichen Gebietsrand wird eine Sonderbaufläche für Schuppenanlagen im Umfang von 0,1 ha entsprechend dem aktuellen Stand des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.
- Fläche NW4: „Waldweg III“, bestehende G-Fläche, 4,4 ha
Für die Fläche wurde mittlerweile der Bebauungsplan „Waldweg III“ aufgestellt. Daher wird die Fläche als Bestandsfläche dargestellt.
- Fläche NW5: „Tobel“, geplante S-Fläche, 0,9 ha
(unverändert gegenüber 1. Fortschreibung)
- Fläche NW6: „Vogelherd“, geplante S-Fläche, 8,3 ha
(unverändert gegenüber 1. Fortschreibung)

Folgende geplante Bauflächen werden nicht aus der rechtskräftigen 1. Fortschreibung übernommen:

- Fläche NW2: „Kirschen - Süd“, geplante W-Fläche, 2,5 ha
- Fläche NW3: „Großgärten“, geplante W-Fläche, 1,9 ha

8.1.3 Gemeinde Nordheim

Es sollen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans drei Neuausweisungen von Bauflächen erfolgen:

- Fläche NH8: „Märzenäcker II“, geplante W-Fläche, 4,5 ha

Die Fläche liegt nordwestlich des Friedhofs am nördlichen Ortsrand von Nordheim. Begrenzt wird die Fläche im Norden durch die L 1106 sowie im Südosten durch die Heilbronner Straße und bildet somit eine Arrondierung des Siedlungskörpers. Die Fläche wird aktuell vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Für die Neuausweisung der Wohnbaufläche wird die bisher im Flächennutzungsplan enthaltene Friedhofserweiterungsfläche gestrichen. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund des Wandels in der Bestattungskultur, wodurch große Erweiterungsflächen nicht mehr benötigt werden. Sollte in Zukunft doch eine Friedhofserweiterung notwendig werden, kann die Erweiterung Richtung Osten erfolgen. Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung sind die Lärmimmissionen von der L 1106 zu untersuchen und erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

- Fläche NH9: „Gartacher Pfad“, geplante G-Fläche, 8,0 ha

Die Fläche liegt nördlich der Querspange (L 1106) von Nordheim und grenzt östlich an die Großgartacher Straße (L 1105) an. Im Vorfeld wurden mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken zwei Standortalternativen diskutiert. Die Gemeinde favorisiert den Sprung über die Landesstraße Richtung Norden aufgrund der Nähe zu den bestehenden Gewerbegebieten. Dieser Standort bietet eine optimale Entwicklungsmöglichkeit für ortsansässige Betriebe und minimiert den innerbetrieblichen Verkehr und damit die Belastung der Ortslagen. Die nördliche Abgrenzung der Fläche richtet sich nach den topographischen Gegebenheiten und lässt somit noch eine Gebietsentwässerung Richtung Süden zu. Die Fläche ist bisher in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Baufläche liegt im Randbereich eines Regionalen Grünzugs sowie eines Vorbehaltsgebiets für Erholung. Durch die Lage der Baufläche an der L 1105 und der L 1106 besteht bereits eine Vorbelastung durch Verkehrslärm im näheren Umfeld. Um den Belangen der Raumordnung ausreichend Rechnung zu tragen, ist eine intensive Eingrünung der Baufläche gegenüber der Landschaft vorzusehen. Durch eine landschaftsgerichtete Einbindung der Baufläche kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Regionalen Grünzugs und des Vorbehaltsgebiets für Erholung vermieden werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den gebietsbezogenen Flächensteckbrief aufgenommen.

Die Fläche wurde im Süden zurückgenommen, um den vorhandenen Gehölzbestand zu sichern.

- Fläche NH10: „Wohnpark“, geplante M-Fläche, 3,5 ha

Die geplante Mischbaufläche befindet sich am südöstlichen Ortstrand von Nordhausen. Die Fläche umfasst einen Großteil des bisher als gewerbliche Baufläche dargestellten Siedlungsbereichs. Zudem werden im Osten landwirtschaftliche Flächen einbezogen. Die gemäß dem Regionalplan Heilbronn-Franken dargestellte Grünzäsur wird freigehalten. Nachdem der Gewerbebetrieb im Planbereich eingestellt werden soll und die Ortsumfahrung Nordhausen für den Verkehr freigegeben wurde, soll im Plangebiet eine

Wohnnutzung ermöglicht werden. Hierfür besteht in der Gemeinde Nordheim ein dringender Bedarf, insbesondere auch für die Nutzung durch Mehrfamilienhäuser.

Folgende geplante Bauflächen bzw. noch nicht vollständig aufgesiedelte Baugebiete werden aus der rechtskräftigen 1. Fortschreibung ganz oder teilweise übernommen:

- Fläche NH1: „Weihen I“, geplante W-Fläche, 3,6 ha (unverändert gegenüber 1. Fortschreibung)
- Fläche NH2: „Weihen II“, geplante W-Fläche, 7,1 ha (unverändert gegenüber 1. Fortschreibung)
- Fläche NH3: „ABC“, geplante S-Fläche, 4,9 ha (unverändert gegenüber 1. Fortschreibung)
- Fläche NH5: „ABC“, geplante S-Fläche, 4,9 ha (unverändert gegenüber 1. Fortschreibung)
- Fläche NH6: „ABC“, geplante S-Fläche, 0,3 ha (unverändert gegenüber 1. Fortschreibung)
- Fläche NH7: „ABC“, geplante S-Fläche, 1,1 ha (unverändert gegenüber 1. Fortschreibung)
- Fläche NH8: „ABC“, geplante S-Fläche, 0,8 ha (unverändert gegenüber 1. Fortschreibung)

Folgende geplante Bauflächen aus der rechtskräftigen 1. Fortschreibung werden gestrichen (siehe auch Kapitel 6.1):

- Fläche NH4: „Rohracker“, ursprünglich geplante S-Fläche, 0,5 ha

Die Gemeinde Nordheim möchte zusätzlich zu den übernommenen und neuen geplanten Bauflächen die langfristige Entwicklung der Gemeinde Nordheim dokumentieren. Diese langfristige Siedlungsentwicklung wird im Flächennutzungsplan durch vier Entwicklungsflächen unverbindlich dargestellt:

- Entwicklungsfläche Nordhausen: „Fürterer Graben“, W-Fläche, 3,6 ha
- Entwicklungsfläche Nordheim: „Schafhohle/Sturm“, W-Fläche, 8,0 ha
- Entwicklungsfläche Nordheim: „Kupferschmied/Landgraben“, W/G-Fläche, 14,3 ha
- Entwicklungsfläche Nordheim: „Rotenberg“, W-Fläche, 22,7 ha

8.2 Alternativenprüfung

Im Vorfeld zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden bereits verschiedene Alternativen für die Flächenausweisungen geprüft. Dabei wurden auch die aus dem Regionalplan hervorgehenden Restriktionen beachtet, welche im gesamten Verwaltungsraum zu Einschränkungen bei der Ausweisung von Bauflächen führen (vgl. Abb. 1, S. 6).

Stadt Lauffen

Die Fläche L9 „Nahe Weinbergstraße“ war bereits in der Vergangenheit für eine Bebauung als Wohnbaufläche vorgesehen und soll wieder in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten beschränken sich auf den südöstlichen Teil des ehemaligen Umlaufbergs. Hier soll die Fläche L10 „Obere Seugen III“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Weitere Alternativen für eine Neuausweisung von Wohnbauflächen sind nicht vorhanden.

Der Standort der aus der 1. FNP-Fortschreibung übernommenen gewerblichen Baufläche L7 „Vorderes Burgfeld II“ befindet sich in einem Vorranggebiet für die Gewerbeentwicklung und in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet „Vorderes Burgfeld“ und ist daher alternativlos. Zudem bietet der Standort im Bereich der Stadt Lauffen die kürzeste verkehrliche Anbindung zur A 81 Anschlussstelle Ilsfeld.

Gemeinde Neckarwestheim

Aufgrund der geplanten Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen bietet sich aus erschließungstechnischen und verkehrlichen Gründen der direkte Anschluss an die bestehenden gewerblichen Flächen im Südosten von Neckarwestheim an. Alternative Standorte für eine gewerbliche Entwicklung ergeben sich aufgrund von Nutzungskonflikten und der Vermeidbarkeit neuer gewerblicher Siedlungsansätze nicht. Daher soll in diesem Bereich die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen erfolgen.

Die im Vorentwurf vorgesehene Neuausweisung der Wohnbaufläche NW7 wird nicht weiterverfolgt. Die Mischbaufläche NW8 wird reduziert, um den Eingriff in Flächen des Biotopverbunds zu vermeiden. Zudem werden die bereits in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans enthaltenen Flächen NW2 und NW3 aufgrund des Wohnbauflächenbedarfs herausgenommen. Eine Alternativenprüfung zu den Wohnbauflächen erübrigt sich somit.

Gemeinde Nordheim

Die Gemeinde Nordheim hat im Vorfeld mehrere Standorte für eine Wohnbauentwicklung geprüft. Ein Standort am südwestlichen Ortsrand von Nordheim wurde aufgrund einer schlechten Bindung zum Siedlungskörper, der Lage am Rand eines Überschwemmungsgebiets und der topographischen Lage nicht berücksichtigt. Drei weitere Standorte in Nordheim und ein Standort am nördlichen Ortsrand von Nordhausen werden aufgrund der aufwendigen technischen Erschließung nicht als geplante Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Allerdings sollen diese vier aus Sicht der Gemeinde geeigneten Entwicklungspotentiale im Flächennutzungsplan als Entwicklungsflächen dargestellt werden (vgl. Kap. 8.1.1). Damit können diese Entwicklungspotentiale bei anderen Planungen berücksichtigt werden. Die Entwicklungsflächen bleiben von der Rechtsverbindlichkeit des Planwerks ausgenommen. Die neue geplante Wohnbaufläche NH9 „Märzenäcker II“ wurde gewählt, um den Siedlungskörper abzurunden. Weitere Neuausweisungen von Wohnbauflächen sollen nicht aufgenommen werden.

Bezüglich der Gewerbeflächenentwicklung fand im Vorfeld zur Standortfindung eine Abstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken statt. Daraus ging je ein Standort in Nordhausen und Nordheim hervor, die beide potentiell als gewerbliche Bauflächen entwickelt werden können. Ausschlaggebend für die Entscheidung für den Standort in Nordheim war unter anderem die unmittelbare Nähe zum dort bestehenden Gewerbegebiet. Dadurch bietet der Standort mit kurzen Wegen bessere Entwicklungsmöglichkeiten für die ortsansässigen Betriebe. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Nordhausen wird nicht weiterverfolgt, da es Bestrebungen gibt, die gewerbliche Fläche in ein Art Wohnpark umzunutzen. Hierfür wird ein Teil der Fläche als Mischbaufläche dargestellt.

8.3 Bauflächenausweisung im Planungsraum – Fazit

Wohnbauflächenausweisung

	Nettoflächenbedarf (ha)	Flächenausweisung (ha)	Differenz Bedarf / Ausweisung
Lauffen	20,80	23,40	- 2,60
Neckarwestheim	8,94	8,95	- 0,01
Nordheim	16,20	16,95	- 0,75
vVG (gesamt)	45,94	49,30	- 3,46

**Mischbauflächen werden zu 50% als Wohnbauflächen angerechnet.*

Folgendes Fazit lässt sich festhalten:

- Im Rahmen der 2. Fortschreibung werden im Verwaltungsraum insgesamt Neuausweisungen an geplanten Wohnbauflächen im Umfang von 18,8 ha vorgesehen. Es werden insgesamt 30,5 ha geplante Wohnbaufläche aus der 1. Fortschreibung übernommen.
- Die Stadt Lauffen übernimmt aus der genehmigten 1. Fortschreibung Wohnbauflächen im Umfang von 9,1 ha und Mischbauflächen im Umfang von 5,9 ha, welche zur Hälfte angerechnet werden. Zusätzlich werden zwei Wohnbauflächen mit 12,1 ha neu ausgewiesen. Insgesamt werden somit in der 2. Fortschreibung geplante Wohnbauflächen im Umfang von 23,4 ha dargestellt.
- In der Gemeinde Neckarwestheim werden Wohnbauflächen im Umfang von 8,5 ha aus der genehmigten 1. Fortschreibung übernommen. Es wird eine Mischbaufläche im Umfang von 0,9 ha, welche zur Hälfte als Wohnbaufläche angerechnet wurde, in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Entsprechend dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf werden zwei Wohnbauflächen im Umfang von 4,4 ha aus der genehmigten 1. Fortschreibung nicht übernommen. Insgesamt werden somit in der 2. Fortschreibung geplante Wohnbauflächen im Umfang von 8,95 ha dargestellt.
- Die Gemeinde Nordheim weist zusätzlich zu den aus der genehmigten 1. Fortschreibung übernommenen Wohnbauflächen im Umfang von 10,7 ha eine Wohnbaufläche im Umfang von 4,5 ha sowie eine Mischbaufläche im Umfang von 3,5 ha neu aus. Insgesamt werden somit in der 2. Fortschreibung geplante Wohnbauflächen im Umfang von 16,95 ha dargestellt.
- Die Stärkung der Ortskerne steht weiterhin bei allen drei Kommunen im Vordergrund. Eine Umsetzung von neuen Bauflächen soll nur entsprechend dem sich konkret abzeichnenden Bedarf ggf. auch abschnittsweise erfolgen.
- Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird mit dem bestehenden Bedarf nach Wohnbauflächen begründet. Die Schaffung von Wohnbauflächen wird höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen für die Landwirtschaft.

Gewerbliche Bauflächenausweisung

- Im Rahmen der Gesamtfortschreibung werden insgesamt Neuausweisungen an gewerblichen Bauflächen im Umfang von 26,0 ha vorgesehen.
- Neben der Übernahme gewerblichen Bauflächen im Umfang von 10,8 ha aus der 1. Fortschreibung werden 15,2 ha neu ausgewiesen.
- Die Stadt Lauffen übernimmt die bereit in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans enthaltenen gewerblichen Bauflächen.
- Die Gemeinde Neckarwestheim weist zur Deckung des bestehenden örtlichen Bedarfs ca. 7,2 ha gewerblichen Bauflächen neu aus. Die Ausweisung ist aufgrund des vorhandenen Sonderbedarfs (vgl. Kap. 5.2) erforderlich.
- Die Gemeinde Nordheim weist zur Deckung des bestehenden örtlichen Bedarfs ca. 8,0 ha gewerblichen Bauflächen neu aus.
- Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird mit dem bestehenden Bedarf nach gewerblichen Bauflächen begründet. Die Schaffung von gewerblichen Bauflächen wird höher gewichtet als der Erhalt dieser Flächen für die Landwirtschaft.

Sonstige Bauflächenausweisung

Die Neuausweisung der sonstigen Bauflächen erfolgt aufgrund konkreter Planungen zur Deckung des vorhandenen Bedarfs und der Entwicklungserfordernisse der Verbandsgemeinden.

9. Gebietsbezogene Flächensteckbriefe

9.1 Lauffen

L1 Jahnstraße	
Flächendaten	
Baufläche	Jahnstraße
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	1,7 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Östlicher Stadtrand von Lauffen
Topographie	Westexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 1 / Vorrangflur I
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung (Westen), Ackerflächen (Osten), B 27 (Norden), L 1105 und Ilfelder Straße (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	geplante Siedlungsfläche Wohnen; keine Restriktionen
Schutzgebiete	Nicht betroffen
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Ilfelder Straße direkt an die L 1105 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Verkehrslärm durch L 1105 und B 27 Landwirtschaftliche Gehöfte im Westen und Südwesten.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers voraussichtlich Richtung Norden. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am östlichen Stadtrand von Lauffen und schließt an die bestehenden Wohnbebauung an. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) als auch für verdichtete Wohnbauformen.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere Artenschutz: ggf. Feldbrüter, Fledermäuse	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet. ▪ Die Fläche sollte weiterhin im Flächennutzungsplan belassen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. Zudem besteht im Plangebiet eine Setzungsgefahr aufgrund bindiger, kompressibler Lockergesteine.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen, Pflanzgebote zur Eingrünung des Baugebiets.

L2 Mühltorstraße	
Flächendaten	
Baufläche	Mühltorstraße
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	1,8 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Östlich des Neckars, zwischen Mühltorstraße und B 27
Topographie	Südwestexponiert; mäßig abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 1 / Vorrangflur -
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung (Westen und Norden), B 27 (Osten und Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	keine Restriktionen
Schutzgebiete	Nicht betroffen
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Mühltorstraße direkt an die B 27 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Verkehrslärm durch B 27.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers voraussichtlich Richtung Westen. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt östlich des Neckars zwischen Mühltorstraße und B 27. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) als auch für verdichtete Wohnbauformen.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Die Fläche hat keinen landschaftsprägenden Charakter.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere Artenschutz: ggf. Feldbrüter, Fledermäuse	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet. ▪ Die Fläche sollte weiterhin im Flächennutzungsplan belassen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Biotop:** Berücksichtigung des Biotops entlang der B 27.

L3 Obere Seugen II	
Flächendaten	
Baufläche	Obere Seugen II
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	5,6 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südlicher Ortsrand
Topographie	Leicht Nordexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche - / Vorrangflur I
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Rebflächen)
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung (Westen und Norden), Rebflächen (Süden und Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	keine Restriktionen
Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet Zone III und IIIA
Sonstige Fachplanungen	Im Randbereich des Biotopverbund trockener Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über bestehende Wohngebiete möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Landwirtschaftliche Nutzung.	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers voraussichtlich Richtung Norden über bestehendes Leitungsnetz. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt südlichen Ortsrand. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) als auch für verdichtete Wohnbauformen.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer südlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere Artenschutz: ggf. Feldbrüter	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet. ▪ Die Fläche sollte weiterhin im Flächennutzungsplan belassen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen, Pflanzgebote zur Eingrünung des Baugebiets.
- **Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen:** Im Vorfeld der konkreten Umsetzung (Bebauungsplanverfahren) sind in enger Abstimmung mit den betroffenen Betrieben geeignete Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen.

L4 Herrenäcker	
Flächendaten	
Baufläche	Herrenäcker
Nutzungsart	Sonderbaufläche (Gartenhausgebiet)
Größe (insgesamt)	0,4 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Zentrale Lage im Siedlungsgefüge, Hainbuchenweg
Topographie	Ebene Fläche
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 1 / Vorrangflur tlw. I
Nutzung	Kleingärten
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung (Norden), Kindergarten (Osten), Rebflächen (Süden und Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	keine Restriktionen
Schutzgebiete	Nicht betroffen
Sonstige Fachplanungen	Im Randbereich des Biotopverbund trockener Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über bestehende Wohngebiete möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Nicht bekannt.	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers über bestehendes Leitungsnetz. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt in zentraler Lage am Hainbuchenweg im Neckaraltarm. Die Fläche wird bereits als Kleingartenanlage genutzt.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche wird bereits als Kleingartenanlage genutzt und bindet sich ins Siedlungsgefüge ein.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter sind nur geringfügig, da die Fläche bereits als Kleingartenanlage genutzt wird. Artenschutzrechtliche Belange sind aufgrund der bereits bestehenden Nutzung nicht zu erwarten.	geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche wird bereits als Kleingartenanlage genutzt. Die Fläche sollte weiterhin im Flächennutzungsplan belassen werden.

L5/L6 Sandäcker I / Sandäcker II	
Flächendaten	
Baufläche	Sandäcker I / Sandäcker II
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	1,1 ha / 3,3 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südlicher Ortsrand
Topographie	Ebene Fläche
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 1 und 2 / Vorrangflur tlw. I
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung (Norden), Autohaus (Nordwesten), B 27 (Westen), Rebflächen (Süden), Neckar (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	geplante Siedlungsfläche Wohnen; keine Restriktionen
Schutzgebiete	Nicht betroffen
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über bestehende Wohngebiete möglich. Ggf. Anbindung direkt an die B 27	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Verkehrslärm durch B 27 Landwirtschaftliche Nutzung	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers voraussichtlich Richtung Norden über bestehendes Leitungsnetz. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt südlichen Ortsrand. Die Fläche eignet sich für eine gemischte Bebauung mit verdichtete Wohnbauformen und nicht störenden Gewerbebetrieben geeignet.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer südlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere Artenschutz: ggf. Feldbrüter, Fledermäuse	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet. ▪ Die Flächen sollte weiterhin im Flächennutzungsplan belassen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet eine Verkarstungsgefährdung (Karbonatkarst).
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen, Pflanzgebote zur Eingrünung des Baugebiets.

L7 Vorderes Burgfeld II	
Flächendaten	
Baufläche	Vorderes Burgfeld II
Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Größe (insgesamt)	10,8 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Westlicher Ortsrand
Topographie	Ebene Fläche, im südlichen Teil leicht Südexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 1 / Vorrangflur I
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche)
Umgebungs Nutzungen	Gewerbegebiet (Norden), L 1105/landwirtschaftliche Flächen (Westen), K 2082/ landwirtschaftliche Flächen (Osten), landwirtschaftliche Flächen (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	keine Restriktionen
Schutzgebiete	Nicht betroffen
Sonstige Fachplanungen	Im Randbereich des Biotopverbund trockener Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über K 2082 und L 1105 an die B 27 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Landwirtschaftliche Nutzung.	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Im Rahmen des aktuell laufenden Bebauungsplanverfahren werden mehrere Varianten der Entwässerung geprüft.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt westlichen Ortsrand. Die Fläche eignet sich für eine gewerblichen Bebauung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine Erweiterung des gewerblichen Schwerpunkts der Stadt Lauffen. Es wird ein neuer Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere Artenschutz: ggf. Feldbrüter	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet. ▪ Die Fläche sollte weiterhin im Flächennutzungsplan belassen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen, Pflanzgebote zur Eingrünung des Baugebiets.

L8 Landturm	
Flächendaten	
Baufläche	Landturm
Nutzungsart	Sonderbaufläche (Reitanlage)
Größe (insgesamt)	0,8 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Westliche Gemarkungsgrenze der Stadt Lauffen
Topographie	Ostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	keine Angaben
Nutzung	Bereits bebaute Fläche (Restaurant und Reitverein)
Umgebungs Nutzungen	K 2081 (Westen), landwirtschaftliche Flächen (Norden), Gehölze (Osten, Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	keine Restriktionen
Schutzgebiete	Angrenzendes Landschaftsschutzgebiet (Osten)
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über K 2081.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Nicht bekannt.	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Technische Ver- und Entsorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt an der östlichen Gemarkungsgrenze direkt an der K 2081 mit Anbindungen an die K 2082 und K 2083. Die Fläche wird bereits durch den Reitverein und einen Restaurantbetrieb genutzt.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche ist bereits bebaut und prägt das Orts- und Landschaftsbild.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter sind aufgrund der bereits bestehenden Nutzung nicht zu erwarten Artenschutzrechtliche Belange sind aufgrund der bereits bestehenden Nutzung nicht zu erwarten.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche wird bereits als durch den Reitverein und einen Restaurantbetrieb genutzt. Die Fläche sollte weiterhin im Flächennutzungsplan belassen werden.

L9 Nahe Weinbergstraße II	
Flächendaten	
Baufläche	Nahe Weinbergstraße II
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	6,5 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südwestlicher Ortsrand
Topographie	Südwestexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche tlw. 1 / Vorrangflur tlw. I
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Rebflächen, Baumschule)
Umgebungs Nutzungen	Misch- und Wohnbebauung (Norden), Rebflächen (Osten), landwirtschaftliche Flächen (Süden und Westen), B 27 (Nordwest)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	geplante Siedlungsfläche Wohnen; keine Restriktionen
Schutzgebiete	Nicht betroffen
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über bestehende Wohngebiete möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Landwirtschaftliche Nutzung (Baumschule, Rebflächen). Für die betroffenen Betriebe sind Ersatzflächen erforderlich.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers voraussichtlich Richtung Süden. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am südöstlichen Ortsrand. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser).	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaft und Erholung sowie Pflanzen und Tiere	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet. ▪ Die Fläche sollte in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. Zudem besteht im Plangebiet eine Setzungsgefahr aufgrund bindiger, kompressibler Lockergesteine.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen, Pflanzgebote zur Eingrünung des Baugebiets.
- **Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen:** Im Vorfeld der konkreten Umsetzung (Bebauungsplanverfahren) sind in enger Abstimmung mit den betroffenen Betrieben geeignete Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen.
- **Archäologische Denkmalpflege:** Das Plangebiet liegt im Bereich der ausgedehnten Prüffallfläche Nr. 39. In Luftbildern sind deutliche Verfärbungen auf der Ackeroberfläche zu erkennen, die mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auf archäologische Befunde vorgeschichtlicher oder römischer Zeitstellung hinweisen. Aus der Umgebung sind entsprechende Kulturdenkmale nachgewiesen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, sind frühzeitig im Vorfeld Prospektionen und archäologische Untersuchungen auf Kosten des Vorhabenträgers vorzunehmen.

L10 Obere Seugen III	
Flächendaten	
Baufläche	Obere Seugen III
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	5,6 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südlicher Ortsrand
Topographie	Südwestexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche - / Vorrangflur I
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Rebflächen)
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung (Norden und Westen), Rebflächen (Süden und Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	keine Restriktionen
Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet Zone III und IIIA
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über bestehende Wohngebiete möglich.	bedingt geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Landwirtschaftliche Nutzung (Rebflächen). Für die betroffenen Betriebe sind Ersatzflächen erforderlich.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers voraussichtlich Richtung Norden. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt südlichen Ortsrand. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) als auch für verdichtete Wohnbauformen.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer südlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaft und Erholung sowie Pflanzen und Tiere	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet. ▪ Die Fläche sollte in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen, Pflanzgebote zur Eingrünung des Baugebiets.
- **Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen:** Im Vorfeld der konkreten Umsetzung (Bebauungsplanverfahren) sind in enger Abstimmung mit den betroffenen Betrieben geeignete Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen.
- **Sicherung einer Ausgleichsfläche:** Auf dem Flurstück-Nr. 7951/2 ist eine Ausgleichsfläche (ausdauernde grasreiche Ruderalvegetation) für den Bebauungsplan „Oberer Seugen II, 1. BA“ anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist die Ausgleichsfläche planungsrechtlich zu sichern.
- **Verkehrliche Auswirkungen:** Aufgrund der verkehrlichen Erschließung der geplanten Baufläche über bestehende Wohngebiete, sollte eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung durchgeführt werden.

L11 Im Brühl	
Flächendaten	
Baufläche	Im Brühl
Nutzungsart	Sonderbaufläche (Einzelhandel)
Größe (insgesamt)	0,7 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nordöstlich des Bahnhofs
Topographie	Nordwestexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche tlw. 1 / Vorrangflur -
Nutzung	Kleingartenanlage
Umgebungs Nutzungen	L 1103 (Norden), Feuerwehr (Westen), Straße Im Brühl / Frankenbahn (Süden), Kleingartenanlage und Einzelhandelsbetriebe (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	keine Restriktionen
Schutzgebiete	Nicht betroffen
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Straße „Im Brühl“ und die Raiffeisenstraße direkt an die L 1103 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Nicht bekannt.	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers über bestehendes Leitungsnetz. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt in zentraler Lage nordöstlich des Bahnhofs. Die Fläche eignet sich für Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungen.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein bisher als Kleingartenanlage genutzter Bereich überbaut.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet. ▪ Die Fläche sollte in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geotechnik: Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet eine Verkarstungsgefährdung (Karbonatkarst). ▪ Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.

9.2 Neckarwestheim

NW1 Rohr/Hart	
Flächendaten	
Baufläche	Rohr/Hart
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	8,5 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nördlicher Ortsrand
Topographie	Nordexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 1 / Vorrangflur I
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung (Osten und Süden), Landwirtschaftliche Flächen (Westen und Norden), Aussiedlerhöfe (Norden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	geplante Siedlungsfläche Wohnen; keine Restriktionen
Schutzgebiete	Nicht betroffen
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über bestehende Wohngebiete zur K 2081 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Landwirtschaftliche Nutzung (Aussiedlerhöfe).	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers voraussichtlich Richtung Westen.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) als auch für verdichtete Wohnbauformen.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer nördlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere Artenschutz: ggf. Feldbrüter	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet. ▪ Die Fläche sollte weiterhin im Flächennutzungsplan belassen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geotechnik: Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. ▪ Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen, Pflanzgebote zur Eingrünung des Baugebiets.

NW2		Kirschen-Süd	
Flächendaten			
Baufläche		Kirschen-Süd	
Nutzungsart		Wohnbaufläche	
Größe (insgesamt)		2,5 ha	

Bewertungsergebnis	
<ul style="list-style-type: none">Die Fläche wird aufgrund des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen.	

NW3		Großgärten	
Flächendaten			
Baufläche		Großgärten	
Nutzungsart		Wohnbaufläche	
Größe (insgesamt)		1,9 ha	

Bewertungsergebnis	
<ul style="list-style-type: none">Die Fläche wird aufgrund des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen.	

NW4		Waldweg III	
Flächendaten			
Baufläche		Waldweg III	
Nutzungsart		Gewerbliche Baufläche (Bestand)	
Größe (insgesamt)		4,4 ha	

Bewertungsergebnis	
<ul style="list-style-type: none">Für die Baufläche wurde mittlerweile ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser wurde durch Bekanntmachung am 16.08.2019 rechtskräftig. Die gewerbliche Baufläche wird daher als Bestandsfläche dargestellt.	

NW5		Tobel	
Flächendaten			
Baufläche	Tobel		
Nutzungsart	Sonderbaufläche (Gartenhausgebiet)		
Größe (insgesamt)	0,9 ha		

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Zwischen K 2081 und L 1105 im Gewann Tobel
Topographie	Westexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Grenzfläche und Untergrenzfläche / Vorrangflur I
Nutzung	Gartenhausgebiet mit umfangreichem Gehölzbestand
Umgebungs Nutzungen	Landwirtschaftliche Flächen (Westen, Süden und Osten), Aussiedlerhof (Norden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Erholung
Schutzgebiete	Biotope
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über bestehenden Wirtschaftsweg zur K 2081 und L 1105.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Biotopstrukturen.	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Eine klassische Erschließung der Fläche ist nicht möglich.	bedingt geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt im Gewann Tobel zwischen der K 2081 und L 1105. Die Fläche wird bereits teilweise als Gartenhausgebiet genutzt.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche wird bereits teilweise als Gartenhausgebiet genutzt. Bei Erhalt des umfangreichen Gehölzbestandes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Gartenhausgebiet geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Gartenhausgebiet geeignet. ▪ Die Fläche sollte weiterhin im Flächennutzungsplan belassen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geotechnik: Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. ▪ Grünordnung: Es wird empfohlen zur Sicherung des Gehölzbestandes und der Biotopstrukturen umfangreiche Erhaltungsgebote festzusetzen.

NW6 Vogelherd	
Flächendaten	
Baufläche	Vogelherd
Nutzungsart	Sonderbaufläche (Gartenhausgebiet)
Größe (insgesamt)	8,3 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südöstlich der Ortslage an der K 2085
Topographie	Südwestexponiert; mäßig abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2, Grenzfläche und Untergrenzfläche / Vorrangflur I
Nutzung	Grünflächen mit Gehölzbestand und tlw. Gartenhausnutzung
Umgebungs Nutzungen	Landwirtschaftliche Flächen (Südosten und Nordwesten), Golfplatz (Südwesten), K 2085 (Nordosten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Erholung
Schutzgebiete	Biotope
Sonstige Fachplanungen	Biotopverbund mittlerer Standorte (Kernflächen, Kernräume, Suchräume)

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über bestehenden Wirtschaftsweg zur K 2085.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Biotopstrukturen.	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Eine klassische Erschließung der Fläche ist nicht möglich.	bedingt geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt südöstlich der Ortslage direkt an der K 2085. Die Fläche wird bereits teilweise als Gartenhausgebiet genutzt.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche wird bereits teilweise als Gartenhausgebiet genutzt. Bei Erhalt des umfangreichen Gehölzbestandes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Gartenhausgebiet geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Gartenhausgebiet geeignet. ▪ Die Fläche sollte weiterhin im Flächennutzungsplan belassen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geotechnik: Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. ▪ Grünordnung: Es wird empfohlen zur Sicherung des Gehölzbestandes und der Biotopstrukturen umfangreiche Erhaltungsgebote festzusetzen.

NW7		Heilig Häusle	
Flächendaten			
Baufläche		Heilig Häusle	
Nutzungsart		Wohnbaufläche	
Größe (insgesamt)		4,4 ha	

Bewertungsergebnis

- Die Fläche wird aufgrund des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs und der Lage in Flächen des Biotopverbundes mittlerer Standorte nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

NW8 Schozacher Weg	
Flächendaten	
Baufläche	Schozacher Weg
Nutzungsart	Mischbaufläche / Gemeinbedarf
Größe (insgesamt)	0,9 ha / 0,4 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nördlicher Ortsrand
Topographie	Ostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 1 / Vorrangflur I
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Grünfläche/Rebfläche)
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung (Westen), Gewerbegebiet (Süden), landwirtschaftliche Flächen (Osten und Norden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	keine Restriktionen
Schutzgebiete	Nicht betroffen
Sonstige Fachplanungen	Nördlich angrenzend Fläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über bestehendes Misch- und Gewerbegebiet zur K 2081 und K 2085 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Schallimmissionen durch Gewerbegebiet.	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers voraussichtlich Richtung Süden. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand. Die Fläche eignet sich für die Errichtung eines Kindergartens sowie einer gemischten Bebauung im Übergang zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft und Erholung sowie Pflanzen und Tiere Artenschutz: ggf. Feldbrüter	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet. ▪ Die Fläche sollte in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen, Pflanzgebote zur Eingrünung des Baugebiets.

NW9 Ilsfelder Weg	
Flächendaten	
Baufläche	Ilsfelder Weg
Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Größe (insgesamt)	7,2 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Östlicher Ortsrand
Topographie	Nordexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 1 und 2 / Vorrangflur I
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Gewerbegebiet (Westen und Süden), Landwirtschaftliche Flächen (Osten und Norden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Vorbehaltsgebiet für Erholung
Schutzgebiete	Nicht betroffen
Sonstige Fachplanungen	Im nordöstlichen Bereich streift ein Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte die geplante Baufläche

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über bestehendes Gewerbegebiet zur K 2085 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Hochspannungsleitung (Osten).	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers voraussichtlich Richtung Westen.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand. Die Fläche eignet sich für eine gewerbliche Bebauung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaft und Erholung sowie Pflanzen und Tiere Artenschutz: ggf. Feldbrüter	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet. ▪ Die Fläche sollte weiterhin im Flächennutzungsplan belassen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen.
- **Lage im Vorbehaltsgebiet für Erholung:** Aufgrund der Randlage im Vorbehaltsgebiet für Erholung ist eine umfangreiche Eingrünung zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen vorzusehen. Hierfür sind Pflanzgebote zur Eingrünung des Baugebiets im Bebauungsplan festzusetzen.

NW10 Photovoltaik Au	
Flächendaten	
Baufläche	Photovoltaik Au
Nutzungsart	Sonderbaufläche
Größe (insgesamt)	1,5 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nordwestliche Gemarkungsgrenze
Topographie	Nordostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 1 / Vorrangflur I
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
Umgebungs Nutzungen	Neckar (Westen), Landwirtschaftliche Flächen (Süden), Rebflächen (Osten und Norden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Erholung
Schutzgebiete	Nicht betroffen
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über bestehende Wirtschaftswege Richtung Süden zur K 2081 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Ggf. Blendwirkung für Schifffahrt	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Keine klassische Erschließung erforderlich. Mittelspannungsleitung verläuft am Gebietsrand (Einspeisepunkt)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt an der nordwestlichen Gemarkungsgrenze. Die Fläche eignet sich für eine Freiflächen Photovoltaikanlage.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche befindet sich in keiner direkten Sichtbeziehung zu Siedlungsbereichen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Landschaft und Erholung sowie Pflanzen und Tiere Artenschutz: ggf. Feldbrüter	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Photovoltaikanlage geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Photovoltaikanlage geeignet.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.
- **Lage im Regionalen Grünzug und Vorbehaltsgebiet für Erholung:** Aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug und im Vorbehaltsgebiet für Erholung ist eine umfangreiche Eingrünung zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen vorzusehen. Hierfür sind Pflanzgebote zur Eingrünung des Baugebiets im Bebauungsplan festzusetzen.
- **Blendwirkung für die Schifffahrt:** Im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens sind Blendwirkungen für die Schifffahrt zu prüfen und ggf. Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

9.3 Nordheim

NH1 Weihen III	
Flächendaten	
Baufläche	Weihen III
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	10,7 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Östlicher Ortsrand
Topographie	Südexponiert; mäßig abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 1 und 2 / Vorrangflur II
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung (Westen), L 1106 (Norden), landwirtschaftliche Flächen (Westen), Gewerbegebiet, Neckartalhang mit Rebflächen, Frankenbahn (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	geplante Siedlungsfläche Wohnen; keine Restriktionen
Schutzgebiete	Biotop am westlichen Gebietsrand
Sonstige Fachplanungen	Im Südosten streift ein Suchbereich des Biotopverbund trockener Standorte und im Norden ein Suchbereich mittlerer Standorte die geplante Baufläche.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über bestehendes Wohngebiet möglich. Ggf. direkte Anbindung an die L 1106.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Verkehrslärm durch L 1106. Lärmimmissionen durch gewerbliche Nutzung im Süden.	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers voraussichtlich Richtung Süden.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) als auch für verdichtete Wohnbauformen.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Pflanzen und Tiere Artenschutz: ggf. Feldbrüter	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet. ▪ Die Fläche sollte weiterhin im Flächennutzungsplan belassen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen, Pflanzgebote zur Eingrünung des Baugebiets.

NH2 Vorderes Katzental	
Flächendaten	
Baufläche	Vorderes Katzental
Nutzungsart	Sonderbaufläche (Gartenhausgebiet)
Größe (insgesamt)	4,9 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Östlicher Ortsrand
Topographie	Ebene Fläche
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 1 und 2 / Vorrangflur tlw. I
Nutzung	Überwiegend Gartenhausnutzung, tlw. landwirtschaftliche Nutzung
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung (Osten), K 2077 (Norden), landwirtschaftliche Flächen (Süden und Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Geplante Ortsumgehung; ansonsten keine Restriktionen
Schutzgebiete	Biotope
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über bestehende Wirtschaftswege zur K 2077.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Hochspannungsleitung. Geplante Umgehungsstraße.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers voraussichtlich Richtung Süden.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand. Die Fläche wird bereits als Gartenhausgebiet genutzt.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche wird bereits als Gartenhausgebiet genutzt. Änderungen am Ortsbild sind somit nicht zu erwarten.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für Gartenhausgebiet geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für ein Gartenhausgebiet geeignet. ▪ Die Fläche sollte weiterhin im Flächennutzungsplan belassen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen, Pflanzgebote zur Eingrünung des Baugebiets.

NH3		Rohracker	
Flächendaten			
Baufläche		Rohracker	
Nutzungsart		Sonderbaufläche	
Größe (insgesamt)		0,5 ha	

Bewertungsergebnis	
<ul style="list-style-type: none">▪ Die Fläche Rohracker (NH4) kann wegen Konflikten mit einer regionalen Grünzäsur, bestehenden Stromleitungen und der Nähe zu einem Naturdenkmal nicht realisiert werden. Sie wird daher gestrichen.	

NH4		Hinter sich hinaus	
Flächendaten			
Baufläche	Hinter sich hinaus		
Nutzungsart	Sonderbaufläche (Gartenhausgebiet)		
Größe (insgesamt)	4,9 ha		

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nordwestlich der Ortslage Nordheim
Topographie	Ostexponiert Fläche, leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 1, 2 und Grenzfläche / Vorrangflur I
Nutzung	Überwiegend Gartenhausnutzung, tlw. landwirtschaftliche Nutzung
Umgebungs Nutzungen	landwirtschaftliche Flächen (Süden, Osten, Norden), landwirtschaftliche Flächen und Aussiedlerhöfe (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Regionaler Grünzug
Schutzgebiete	Nicht betroffen
Sonstige Fachplanungen	Jeweils ein Suchraum des Biotopverbunds mittlerer und trockener Standorte durchschneidet die Fläche

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über bestehende Wirtschaftswege zur K 2077.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Hochspannungsleitung.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Eine klassische Erschließung der Fläche ist nicht möglich.	bedingt geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt nordwestlich der Ortslage. Die Fläche wird bereits als Gartenhausgebiet genutzt.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche wird bereits als Gartenhausgebiet genutzt. Änderungen am Ortsbild sind somit nicht zu erwarten.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für Gartenhausgebiet geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für ein Gartenhausgebiet geeignet. ▪ Die Fläche sollte weiterhin im Flächennutzungsplan belassen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geotechnik: Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. ▪ Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen, Pflanzgebote zur Eingrünung des Baugebiets.

NH5 Trautenbusch	
Flächendaten	
Baufläche	Trautenbusch
Nutzungsart	Sonderbaufläche (Gartenhausgebiet)
Größe (insgesamt)	1,1 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Westlich der Ortslage Nordheim
Topographie	Südostexponiert Fläche, leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2 / Vorrangflur I
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung
Umgebungs Nutzungen	landwirtschaftliche Flächen (Süden, Osten, Norden und Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Regionaler Grünzug
Schutzgebiete	Nicht betroffen
Sonstige Fachplanungen	Ein Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte durchschneidet die Fläche

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über bestehende Wirtschaftswege zur K 2077.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Nicht bekannt.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Eine klassische Erschließung der Fläche ist nicht möglich.	bedingt geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt westlich der Ortslage. Die Fläche liegt im Bereich landwirtschaftlicher Nutzflächen.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
In der näheren Umgebung befinden sich bereits Gartenhäuser. Änderungen des Ortsbilds ist somit nicht zu erwarten.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für Gartenhausgebiet geeignet ▪ Die Fläche sollte weiterhin im Flächennutzungsplan belassen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geotechnik: Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.

NH6 Trautenbusch II	
Flächendaten	
Baufläche	Trautenbusch II
Nutzungsart	Sonderbaufläche (Geräteschuppen)
Größe (insgesamt)	0,3 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Westlich der Ortslage Nordheim
Topographie	Südexponiert Fläche, leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 1 / Vorrangflur I
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung
Umgebungs Nutzungen	landwirtschaftliche Flächen (Süden, Osten, Norden und Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Regionaler Grünzug
Schutzgebiete	Nicht betroffen
Sonstige Fachplanungen	Ein Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte durchschneidet die Fläche

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über bestehende Wirtschaftswege zur K 2077.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Nicht bekannt.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Eine klassische Erschließung der Fläche ist nicht möglich.	bedingt geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt westlich der Ortslage. Die Fläche liegt im Bereich landwirtschaftlicher Nutzflächen.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
In der näheren Umgebung befinden sich bereits Geräteschuppen. Änderungen des Ortsbilds sind somit nicht zu erwarten.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für Geräteschuppen geeignet Die Fläche sollte weiterhin im Flächennutzungsplan belassen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> Geotechnik: Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.

NH7 Seeloch	
Flächendaten	
Baufläche	Seeloch
Nutzungsart	Sonderbaufläche (Gartenhausgebiet)
Größe (insgesamt)	0,8 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nordwestlich der Ortslage Nordheim
Topographie	Südexponiert Fläche, leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 2 / Vorrangflur I
Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung
Umgebungs Nutzungen	landwirtschaftliche Flächen (Süden, Osten, Norden und Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Erholung
Schutzgebiete	Nicht betroffen
Sonstige Fachplanungen	Ein Suchraum des Biotopverbunds trockener Standorte durchschneidet die Fläche

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über bestehende Wirtschaftswege zur K 2077.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Nicht bekannt.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Eine klassische Erschließung der Fläche ist nicht möglich.	bedingt geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt westlich der Ortslage. Die Fläche liegt im Bereich landwirtschaftlicher Nutzflächen.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
In der näheren Umgebung befinden sich bereits Gartenhäuser. Änderungen des Ortsbilds sind somit nicht zu erwarten.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für Geräteschuppen geeignet ▪ Die Fläche sollte weiterhin im Flächennutzungsplan belassen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geotechnik: Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.

NH8 Märzenäcker II	
Flächendaten	
Baufläche	Märzenäcker II
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	4,5 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nördlicher Ortsrand
Topographie	Südexponiert; mäßig abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 1 und 2 / Vorrangflur -
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung (Westen), L 1106 (Norden), Heilbronner Straße (Osten) Friedhof / Streuobstwiese (Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	keine Restriktionen
Schutzgebiete	Nicht betroffen
Sonstige Fachplanungen	Im Westen befindet sich eine Kernfläche und ein Suchraum des Biotopverbund trockener Standorte.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Heilbronner Straße an die L 1106.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Verkehrslärm durch L 1106. Friedhof (Pietätsabstand)	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers voraussichtlich Richtung Süden. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) als auch für verdichtete Wohnbauformen.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer nördlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet. ▪ Die Fläche sollte in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen, Pflanzgebote zur Eingrünung des Baugebiets.
- **Lärmimmissionen:** Aufgrund der nördlich angrenzenden L 1106 ist mit Verkehrslärm zu rechnen. Im Rahmen nachfolgender Verfahren sind die Lärmimmissionen zu ermitteln und geeignete Lärmschutzmaßnahmen festzulegen.
- **Gehölze entlang der L 1106:** Die entlang der L 1106 vorhandenen Gehölze sollten zur Eingrünung und Lärminderung erhalten werden.
- **Archäologische Denkmalpflege:** Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals Nr. 26: latènezeitliche Viereckschanze und neolithische Siedlung. Die Viereckschanze im Gewann Kupferschmied wurde im Vorfeld des Baus der Umgehungsstraße 1995/96 vollständig ausgegraben. Da im Umfeld (Trasse Umgehungsstraße) weitere latènezeitliche Befunde geborgen wurden und zudem in der Grabungsfläche auch Befunde einer jungsteinzeitlichen Siedlung auftraten, ist mit dem Vorhandensein weiterer archäologischer Zeugnisse in der Umgebung zu rechnen. An der Erhaltung der archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, sind frühzeitig im Vorfeld Prospektionen und archäologische Untersuchungen auf Kosten des Vorhabenträgers vorzunehmen.

NH9 Gartacher Pfad	
Flächendaten	
Baufläche	Gartacher Pfad
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	8,0 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nördlicher Ortsrand
Topographie	Südexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Vorrangfläche 1 / Vorrangflur II
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	L 1105 (Westen), Gehölzbestand / L 1106 (Süden), landwirtschaftliche Flächen (Norden und Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Die Baufläche tangiert im Norden geringfügig einen Regionalen Grünzug.
Schutzgebiete	Nicht betroffen
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung direkt an die L 1105 oder L 1106.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Verkehrslärm durch L 1106.	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers voraussichtlich Richtung Süden. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand. Die Fläche eignet sich für eine gewerblichen Bebauung.	geeignet
Stadtbild / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer nördlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild und Erholung sowie Pflanzen und Tiere	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet. ▪ Die Fläche sollte in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Geotechnik:** Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung.
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen, Pflanzgebote zur Eingrünung des Baugebiets.
- **Regionaler Grünzug:** Die geplante Baufläche grenzt im Norden direkt an den Regionalen Grünzug des Regionalplans Heilbronn-Franken an. Um einen verträglichen Übergang zwischen gewerblicher Bebauung und dem Regionalen Grünzug zu schaffen, ist eine geeignete intensive Eingrünung des neuen Siedlungsrandes vorzusehen.
- **Lage im Vorbehaltsgebiet für Erholung:** Die geplante Baufläche befindet sich im Randbereich eines Vorbehaltsgebiets für Erholung. Um einen verträglichen Übergang zwischen gewerblicher Bebauung und dem Vorbehaltsgebiet für Erholung zu schaffen, ist eine geeignete intensive Eingrünung des neuen Siedlungsrandes vorzusehen.
- **Archäologische Denkmalpflege:** Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals Nr. 26: latènezeitliche Viereckschanze und neolithische Siedlung. Die Viereckschanze im Gewann Kupferschmied wurde im Vorfeld des Baus der Umgehungsstraße 1995/96 vollständig ausgegraben. Da im Umfeld (Trasse Umgehungsstraße) weitere latènezeitliche Befunde geborgen wurden und zudem in der Grabungsfläche auch Befunde einer jungsteinzeitlichen Siedlung auftraten, ist mit dem Vorhandensein weiterer archäologischer Zeugnisse in der Umgebung zu rechnen. An der Erhaltung der archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, sind frühzeitig im Vorfeld Prospektionen und archäologische Untersuchungen auf Kosten des Vorhabenträgers vorzunehmen.

NH10 Wohnpark	
Flächendaten	
Baufläche	Wohnpark
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	3,5 ha

Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südwestlicher Ortsrand von Nordhausen
Topographie	Südexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Digitale Flurbilanz)	Noch unbebauter Teil: Vorrangfläche 2 / Vorrangflur I
Nutzung	Tlw. Gewerbliche Bebauung, tlw. landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	L 1105 (Westen), Gehölzbestand / L 1106 (Süden), landwirtschaftliche Flächen (Norden und Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Die Baufläche tangiert im Norden geringfügig einen Regionalen Grünzug
Schutzgebiete	Nicht betroffen
Sonstige Fachplanungen	Im Westen streift ein Suchraum des Biotopverbund mittlerer die geplante Baufläche.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung direkt an die L 1105 oder L 1106.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Verkehrslärm durch L 1106.	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers voraussichtlich Richtung Süden. (Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes muss geprüft werden.)	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand. Die Fläche eignet sich für eine gewerblichen Bebauung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer nördlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet. ▪ Die Fläche sollte in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geotechnik: Gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht für das Plangebiet die Gefahr von Setzungen und Hebungen aufgrund einer jahreszeitlichen Volumenänderung. ▪ Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen, Pflanzgebote zur Eingrünung des Baugebiets.

10. Berichtigungen nach § 13a BauGB

Seit dem 1. Januar 2007 stellt das Baugesetzbuch (BauGB) für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren zu Verfügung: § 13a BauGB. Gemäß § 13a BauGB kann der Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Folgenden sind die Berichtigungen nach § 13a BauGB aufgeführt, welche sich im Zuge von durchgeführten beschleunigten Verfahren ergeben. Sie wurden nachfolgend dokumentiert und in die 2. FNP-Fortschreibung übernommen:

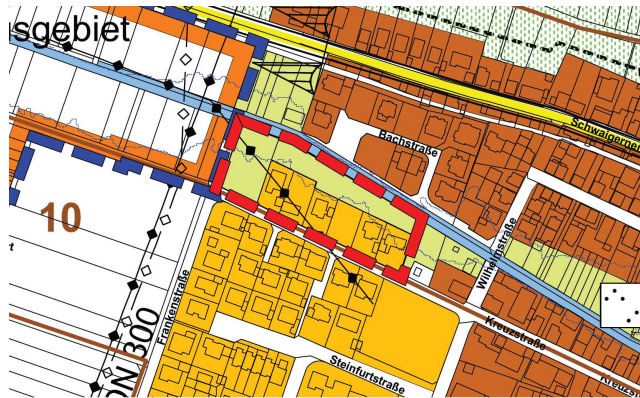
Name (Rechtskraft)

Planausschnitt (o.M.)

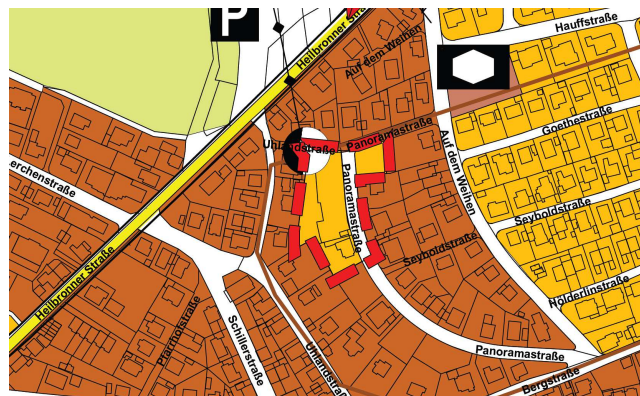
Neckarwestheim:
 „Obere Hardt, 2. Änderung“
 (11.01.2012)



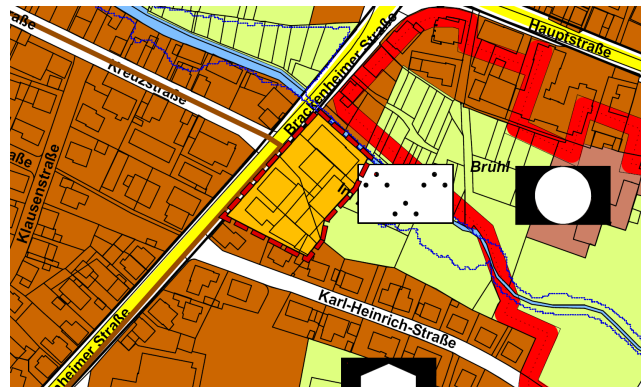
Nordheim:
 „Kreuzstraße Nord“
 (03.03.2011)



Nordheim:
 „Panoramastraße II“
 (22.11.2012)



Nordheim:
„Brackenheimer Straße 21“
(Datum wird ergänzt)



11. Umwelt und Landschaftsplanung

Zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben ein Umweltbericht durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Simon aus Mosbach erarbeitet. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der bestehende Landschaftsplan (1995) der vVG Lauffen ist bei der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt worden. Eine Fortschreibung des Landschaftsplans im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens ist nicht vorgesehen.

12. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die geplante Bauflächenentwicklung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen mit hoher Eignung für den Landbau in Anspruch genommen. Laut digitaler Flurbilanz handelt es sich bei den Flächen um die höchsten Eignungsstufen I und II. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen ist im Umweltbericht (vgl. Teil 2 der Begründung) dargestellt und auch mit entsprechend hoher Bewertung in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingeflossen.

Gemäß § 1a (2) BauGB ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

In den Kapiteln 4, 5 und 6 wird der Bauflächenbedarf der einzelnen Verbandsgemeinden dargestellt. Bei der Ermittlung des Bauflächenbedarfs wurden die aktuell vorhandenen statistischen Daten, die zukünftigen Erfordernisse sowie die örtlichen Besonderheiten der Gemeinden berücksichtigt. Zudem wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben das Innenentwicklungspotential erfasst und entsprechend vom ermittelten Bedarf abgezogen. Der Bauflächenbedarf wurde für die Verbandsgemeinden somit nachvollziehbar dargelegt.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen mit den Eignungsstufen I und II wird damit begründet, dass sämtliche alternative Flächen ebenfalls die Eignungsstufe I und II besitzen. Eine Inanspruchnahme weniger geeigneter Flächen für die Landwirtschaft ist daher nicht möglich. Für die Gemeinde bestehen somit keine anderweitigen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung. Die weitere Siedlungsentwicklung muss folg-

lich auf gut geeigneten Böden stattfinden. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen zur Deckung des ermittelten Bauflächenbedarfs wird somit höher gewichtet als der Erhalt dieser Flächen für die Landwirtschaft.

Nach Abwägung aller Belange verbleibt letztlich nur die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen, um den ermittelten Bauflächenbedarf decken zu können. Bei der Entscheidung werden die landwirtschaftlichen Belange mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Dies soll zudem im Rahmen nachfolgender Planverfahren (z.B. Bebauungsplan) bei der Auswahl der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden, bei denen auf eine weitere Flächenumwandlung verzichtet werden soll.

Im Rahmen der Bauflächenausweisungen der Stadt Lauffen sind landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe mit einem Flächenverlust von bis zu 23 % betroffen. Die Stadt Lauffen kann den betroffenen Betrieben bei einer Umsetzung der geplanten Bauflächen Ersatzflächen zur Sicherung der Betriebe anbieten. Eine Bereitstellung von Ersatzflächen erfolgt zu gegebener Zeit vor Umsetzung der geplanten Bauflächen im Rahmen der Bebauungsplanverfahren in enger Abstimmung mit den betroffenen Betrieben.

13. Klimaschutz und Erneuerbare Energien

Durch die Änderungen des Baugesetzbuchs (Novelle 2011) ist die politisch angestrebte Energiewende im Planungsrecht angekommen. Die klimagerechte Entwicklung von Städten und Gemeinden soll gestärkt werden.

Für die Umsetzung der Energiewende vor Ort kommt kommunalen Klimaschutz- oder Energiekonzepten als wichtige Entscheidungsgrundlage für die kommunale Planung eine herausragende Bedeutung zu. Diesen wurden durch die Hervorhebung der Abwägungsdirektive in § 1 (6) 11 BauGB ein stärkeres rechtliches Gewicht gegeben. Die Aufstellung von ganzheitlichen kommunalen Klimaschutz- oder Energiekonzepten als städtebaulichem Konzept ist dabei freiwillig.

Darüber hinaus kann nun gemäß § 5 (2) 2 BauGB die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Aufgrund des Flächenbezugs der vorbereitenden Bauleitplanung können deshalb insbesondere Überlegungen zu Biomassenanlagen, Nutzung der Wasserkraft, Freiflächen-PV-Anlagen oder Windkraftanlagen in den FNP integriert werden.

Im Jahr 2013 wurde ein separates Verfahren (Sachliche Teilfortschreibung „Windkraft“) zur Ausweisung von Flächen für die Windkraft auf Ebene der Flächennutzungsplanung gestartet. Zwischen dem 18.11.2013 und dem 18.12.2013 fand eine frühzeitige Beteiligung statt. Das Verfahren ruht zurzeit.

Lauffen

Im Stadtentwicklungskonzept Strategie 2030 der Stadt Lauffen werden Ziele zum Klimaschutz und zur Nutzung Erneuerbarer Energien definiert. Ziel ist es, die Potentiale beim Klimaschutz und bei der Energieeinsparung voll auszuschöpfen.

Langfristiges Ziel der Energiepolitik in Lauffen soll die Energieautarkie der Stadt sein. Dazu soll ein „Klimaschutz- und Energiekonzept“ erarbeitet werden, das sowohl die Einsparpotentiale der kommunalen Liegenschaften und Infrastrukturen beinhaltet als auch die Sparpotentiale der privaten Haushalte aufzeigt. In ihrer Vorbildfunktion soll die Stadt all ihre Möglichkeiten zur Energieeinsparung und -effizienz sowie zur Nutzung regenerativer Energien ausschöpfen und kommunizieren.

Die gesamte Straßenbeleuchtung wurde in den Jahren 2018/2019 auf LED-Technik umgestellt, um den Stromverbrauch deutlich zu reduzieren.

Neckarwestheim

Die Gemeinde Neckarwestheim informiert seine Bürger über Erneuerbare Energieträger und Energieeinsparmöglichkeiten sowie betreffende Förderprogramme.

Neckarwestheim unterstützt aktuell das Vorhaben zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlagen an der nordwestlichen Gemarkungsgrenze. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird gegenwärtig ein Bebauungsplan aufgestellt. Zudem ist die Aufnahme einer Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan erforderlich. Hierfür wird die Sonderbaufläche NW 10 „Photovoltaikanlage Au“ neu ausgewiesen.

Nordheim

Die Gemeinde Nordheim fördert im Rahmen der Sanierungsdurchführung mit Beratung durch die Kommunalentwicklung den Einsatz regenerativer Energien und baulicher Energieeinsparmaßnahmen bei Gebäudemodernisierungen.

Bereits im Jahr 2004 stellte die Gemeinde durch Gemeinderatsbeschluss einer von Bürgern gegründeten Solarinitiative kommunale Dachflächen zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Verfügung. Seit 2005 sind die Dachflächen des Hauptschulgebäudes und der Willy-Weidenmann-Halle mit Photovoltaikanlagen bestückt.

Die Grundschule trägt eine das gesamte Dach ausnutzende Photovoltaikanlage.

Bei der Sanierung der Festhalle Nordheim wurde zudem die südliche Dachfläche durch die Gemeinde selbst mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet, die seit 2010 jährlich über 60.000 kWh in das Stromnetz einspeist.

In der Heizzentrale des Sportzentrums, die neben der Sporthalle auch die Festhalle und die drei Schulgebäude mit Wärme versorgt, wurde 2009 ein Blockheizkraftwerk installiert. Mit diesem werden die Schulgebäude und die Sporthalle zunächst mit Eigenstrom versorgt. Darüber hinaus konnten in den letzten Jahren rund 190.000 kWh in das Stromnetz der EnBW eingespeist werden.

Im Bereich der Straßenbeleuchtung setzt die Gemeinde seit 2012 verstärkt auf die Umrüstung der Straßenleuchten auf LED-Technik. Allein im Jahr 2012 wurden unter Bezeichnung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit über 130 Straßenleuchten auf LED-Technik umgerüstet. Mit dieser Umrüstung erwartet sich die Gemeinde eine Reduzierung des Stromverbrauchs um rund 23.700 kWh/Jahr.

Im Jahr 2013 wurden weitere 180 Leuchten umgerüstet. Damit kann der jährliche elektrische Energieverbrauch um weitere 30.000 kWh gesenkt werden.

14. Infrastruktur

14.1 Individualverkehr

Lauffen

An das überregionale Straßennetz ist Lauffen durch die Bundesstraße 27 angebunden. Die nächste Autobahnanschlussstelle an die A 81 befindet sich in Ilsfeld, neun Kilometer von Lauffen entfernt.

Die geplante Nordtangente in Lauffen wird aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans übernommen. Diese führt von der L 1105 am nördlichen Ortsrand von Lauffen Richtung Osten und nach der Kläranlage über den Neckar Richtung Süden. Auf der südlichen Neckarseite bindet die Nordtangente an die B 27 und wieder an die L 1105 an.

Neckarwestheim

Die Gemeinde Neckarwestheim ist über die Kreisstraßen K 2081 und K 2085 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Neckarwestheim liegt in der Nähe der A 81 (Ausfahrt Ilsfeld oder Mundelsheim) und der B 27 (in Lauffen am Neckar oder Kirchheim am Neckar). Ebenfalls in Lauffen und Kirchheim befinden sich Bahnhöfe der Frankenbahn Stuttgart–Heilbronn.

Die im Vorentwurf vorgesehene Verbindung zwischen den Kreisstraßen K 2081 im Norden und K 2085 im Osten wird nicht weiterverfolgt und aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

Nordheim

Nordheim liegt im Landkreis Heilbronn direkt südwestlich angrenzend an Heilbronn. Die L 1106 durchquert Nordheim und im weiteren Verlauf Nordhausen in Ost-West-Richtung, und die L 105 aus Lauffen kommend in Nord-Süd-Richtung.

Für die L 1106 ist eine Trasse für eine Nord-Umgehung zur Entlastung des Durchgangsverkehrs im Ortskern Nordheims in Planung. Die Umfahrung ist „planfestgestellt“ und wird mit dem Status „Weiterer vordringlicher Bedarf“ geführt. Zwischen Nordhausen und Nordheim verläuft die Ortsumfahrung im Bereich einer Regionalen Grünzäsur. Die Notwendigkeit dieser Maßnahme wird vom Regionalverband allerdings ebenso gesehen und ist im Regionalplan dargestellt.

Die Ortsumfahrung für Nordhausen (S-W-Umgehung) wurde mittlerweile fertiggestellt und wird als Bestand im Flächennutzungsplan dargestellt.

Insgesamt sind Nordheim und Nordhausen sehr gut in das Verkehrsnetz eingebunden.

14.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Lauffen

Die Stadt Lauffen liegt an der Frankenbahn. Diese bietet eine 30-minütliche Taktung mit Regionalbahnverbindungen nach Stuttgart und nach Neckarsulm bzw. Osterburken an. Des Weiteren wird die Stadt über die Buslinien 651, 664, 667 und 668 an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Buslinien verkehren zwischen 5 und 18 Uhr stündlich.

Mit der räumlichen Nähe zu den Oberzentren Heilbronn und Stuttgart sowie der guten Anbindung an den Schienenverkehr (Frankenbahn) eignet sich die Stadt Lauffen auch als Wohnstandort für ÖPNV-Pendler. Durch die Siedlungsentwicklung entlang dieser Schienenachsen kann eine Reduzierung des MIV (Motorisierter Individualverkehr) in der Region erreicht werden.

Als zusätzliches Angebot ergänzt der Citybus Lauffen den ÖPNV. Dieser bietet einen recht eng getakteten innerörtlichen Linienverkehr, der insbesondere von älteren Menschen genutzt wird.

Neckarwestheim

Die Gemeinde Neckarwestheim ist über die Buslinien 651 und 646 an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Buslinien verkehren zwischen 5 und 18 Uhr stündlich.

Der nächstgelegene Bahnhof entlang der Schienenachse Heilbronn – Stuttgart befindet sich in Kirchheim am Neckar. Hier bietet sich die Nutzung der Park-and-Ride-Parkplätze an. Zudem ist der Bahnhof über die Buslinien 646 und 651 des Heilbronner-Verkehrsverbunds angebunden. Aufgrund der Nähe zu dieser schienengebundenen Hauptverkehrsachse bzw. der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim (– Heilbronn) bietet sich auch Neckarwestheim als Wohnstandort für ÖPNV-Pendler an.

Nordheim

Die Gemeinde Nordheim liegt an der Frankenbahn. Diese bietet eine stündliche Taktung mit Regionalbahnverbindungen nach Stuttgart und nach Neckarsulm bzw. Osterburken an. Durch Buslinien mit Anbindung nach Heilbronn – Brackenheim mit den Linien 660, 661, 662 und 669 des HNV wird das ÖPNV-Angebot ergänzt. Die Taktzeiten betragen zu den Hauptverkehrszeiten Mo-Fr ca. 20-30 Minuten.

Mit der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Heilbronn sowie der guten Anbindung an den Schienenverkehr (Frankenbahn) eignet sich Nordheim auch als Wohnstandort für ÖPNV-Pendler. Durch die Siedlungsentwicklung entlang dieser Schienenachsen kann eine Reduzierung des MIV (Motorisierter Individualverkehr) in der Region erreicht werden.

Als zusätzliches Angebot steht der BürgerBus zur Verfügung. Bei dem BürgerBus handelt es sich um ein Gemeinschaftsprojekt der Bürgerstiftung Nordheim und der Gemeinde Nordheim. Gedacht ist das Angebot insbesondere für älteren Mitbürgerinnen und Mitbürger. Der BürgerBus ist kostenlos.

14.3 Rad- und Wanderwege

Lauffen

Die Stadt Lauffen ist verbunden mit einem Netz aus gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen. Die Stadt bewirbt die Rad- und Wanderwege mit der Lauffener Freizeitkarte. Die Rad- und Wanderwege werden zudem beim Neckar-Zaber-Tourismus e.V. und der Touristikgemeinschaft HeilbronnerLand beworben.

Gemäß dem Stadtentwicklungskonzept Strategie 2030 soll ein „Radkonzept Innenstadt“ erarbeitet werden. Schwerpunkt soll der Ausbau eines innerstädtischen Radwegenetzes sein, das insbesondere auch die Schulwege berücksichtigt. Zudem sollen zusätzliche öffentliche Fahrradstellplätze mit Lademöglichkeiten für Elektroräder geschaffen werden. Ergänzend zum Radverkehr in der Innenstadt wurde der Ausbau des Neckartalradwegs nach Norden vorangetrieben. Eine bessere Anbindung des Fahrradverkehrs in Richtung Brackenheim und das Zabergäu soll 2020 erfolgen.

Neckarwestheim

Neckarwestheim ist verbunden mit einem Netz an gut ausgebauten, durch Weinberge und schattige Wälder führenden Rad- und Wanderwegen. Die Rad- und Wanderwege werden beim Neckar-Zaber-Tourismus e.V. und der Touristikgemeinschaft HeilbronnerLand beworben.

Nordheim

Die Gemeinde Nordheim ist verbunden mit einem Netz aus gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen. Die Rad- und Wanderwege werden beim Neckar-Zaber-Tourismus e.V. und der Touristikgemeinschaft HeilbronnerLand beworben.

14.4 Wasserversorgung

Lauffen

Für die Gas- und Wasserversorgung und für die Abwasserentsorgung gründete die Stadt Lauffen 1973 aus einem kommunalen Eigenbetrieb heraus die Stadtwerke Lauffen. Die Stadtwerke Lauffen versorgen das gesamte Lauffener Stadtgebiet mit Bodenseewasser (Bodensee-Wasserversorgung).

Neckarwestheim

Neckarwestheim bezieht sein Wasser vom Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung.

Nordheim

Nordheim bezieht sein Wasser über die Heilbronner Versorgungs GmbH.

14.5 Abwasserbeseitigung

Lauffen

Zur Reinigung der Abwässer betreibt Lauffen seit 1964 eine eigene Kläranlage. Sie liegt am Neckar unterhalb der Zabermündung. Die Kläranlage ist abwassertechnisch auf dem neuesten Stand, auf 41.000 Einwohnergleichwerte ausgelegt und unauffällig in die Landschaft am Neckar eingebettet. Das Hauptpumpwerk der Kläranlage ist am Kiesplatz angesiedelt. Kläranlage und Hauptpumpwerk wurden in den letzten Jahren vollständig und grundlegend saniert, sodass eine optimale Abwasserbeseitigung gewährleistet ist. Die Kläranlage ist seit 2019 dem Eigenbetrieb „Abwasserbeseitigung“ zugeordnet.

Für die Gas- und Wasserversorgung und für die Abwasserentsorgung gründete die Stadt Lauffen 1973 aus einem kommunalen Eigenbetrieb heraus die Stadtwerke Lauffen. Momentan ist die Stadt Lauffen Alleingesellschafter der GmbH. Mit der Betriebsführung wurde die Heilbronner Versorgungs GmbH beauftragt.

Neckarwestheim

Der Zweckverband "Klärwerk Neckarwestheim" entsorgt die Abwässer von Neckarwestheim, Ottmarsheim, des Industriegebiets Besigheim und des Kernkraftwerks in Neckarwestheim. Sitz der Zweckverbandsverwaltung ist im Rathaus Neckarwestheim. Die Kläranlage am Neckar besitzt eine Leistungsfähigkeit von ca. 10.000 Einwohnergleichwerten.

Nordheim

Seit 1. Januar 2005 ist die HNVG Betriebsführerin für die Abteilung Abwasser der Stadt Heilbronn. Die Abteilung Abwasser ist zuständig für die Ableitung und Behandlung der Abwässer der Stadt Heilbronn und angeschlossener Nachbarkommunen wie Brackenheim, Clebronn, Eppingen-Kleingartach, Flein, Leingarten, Massenbachhausen, Nordheim, Schozach, Schwaigern und Talheim.

14.6 Abfallbeseitigung

Der Abfallwirtschaftsbetrieb ist ein Eigenbetrieb des Landkreises und organisiert die Rest-, Bio- und Sperrmüllabfuhr durch private Unternehmen und die Sammlung von Wertstoffen. Er betreibt Entsorgungszentren, Erddeponien, Recyclinghöfe, Häckselplätze und stellt Papier-, Glas und Altkleidercontainer im Landkreis für die Bürger zur Verfügung. Er wirkt durch Beratung und Gebührenanreize daraufhin, dass Abfälle vermieden werden. Der Abfallvermeidung dient auch die Tauschbörse des Abfallwirtschaftsbetriebs im Internet.

Folgende Einrichtungen befinden sich in den Verbandsgemeinden:

Lauffen

- Recyclinghof neben dem Bauhoflagerplatz beim Freizeitgebiet Forchenwald
- Altglascontainer an verschiedenen Standorten
- Häckselplatz beim Freizeitgebiet Forchenwald

Neckarwestheim

- Recyclinghof, Otto-Hahn-Straße

- Altglas- und Altpapiercontainer an verschiedenen Standorten
- Erddeponie „Lettengrube“ Neckarwestheim

Nordheim

- Recyclinghof, Maybachstraße
- Häckselplatz
- Altglas- und Altpapiercontainer an verschiedenen Standorten

14.7 Energieversorgung

Lauffen

Für die Energieversorgung mit Strom ist die ZEAG Energie AG zuständig.

Für die Gasversorgung gründete die Stadt Lauffen 1973 aus einem kommunalen Eigenbetrieb heraus die Stadtwerke Lauffen.

Neckarwestheim

Für die Energieversorgung mit Strom ist die ZEAG Energie AG zuständig.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Gasversorgung Unterland GmbH.

Nordheim

Die allgemeine Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EnBW. Für die Versorgung mit Gas ist die Heilbronner Versorgungsgesellschaft verantwortlich.

14.8 Hochwasserschutz / Starkregen

Durch die Erstellung der Hochwassergefahrenkarten liegen in Baden-Württemberg erstmals flächendeckend Informationen vor, wo und mit welcher Wahrscheinlichkeit mit Hochwasserereignissen zu rechnen ist. Im Flächennutzungsplan werden daher nachrichtlich die Überschwemmungsgebiete HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} dargestellt.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (§ 5 Abs. 2 WHG) ist zunächst einmal jede Person dazu verpflichtet, selbst Maßnahmen zur Eigenvorsorge für den Fall eines Hochwassers zu treffen. Die Verbandsgemeinden sind jedoch bestrebt Maßnahmen für die Hochwasservorsorge umzusetzen.

Lauffen

Die Stadt Lauffen hat ein Hochwasserschutzkonzept aus dem Jahr 2016. Das vorliegende Hochwasserschutzkonzept zeigt aktuelle Möglichkeiten auf, wie der technische Hochwasserschutz in der Stadt Lauffen am Neckar in Einklang mit den Planungen zur Sanierung der Altstadt (Lauffen IV), zur Verlegung der Kiesstraße. Die Umgestaltung der Kiesgärten wurde 2018 umgesetzt.

Im Hochwasserschutzkonzept werden möglichen Schutzbereiche abgegrenzt und beschrieben. Für jeden Bereich wird die Bedeutung von Hochwasserschutzmaßnahmen abgeleitet und priorisiert. Nachfolgend aufgelisteten Schutzbereiche werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt:

Bereich	Lage
HW-SB 1	Oskar-von-Miller-Straße und Zementwerk
HW-SB 2	Mühltorstraße und Kanalstraße
HW-SB 3	Neckarstraße
HW-SB 4	südliche Altstadt, Dorf, Lange Straße und Seegraben
HW-SB 5	nördliche Altstadt, Dorf und Kiesstraße
HW-SB 6	Dammstraße südlich des Bahndammes und Kneippstraße
HW-SB 7	Bereich nördlich des Bahndammes (Dammstraße, Nordheimer Straße, Klosterhof, Klosterstraße, Parkplatz Hagdol und Gewerbegebiet Im Brühl)

Die Stadt Lauffen ist zudem Mitglied des Zweckverbands Hochwasserschutz „Schozachtal“ und Wasserverband „Zaber“.

Neckarwestheim

Die Gemeinde Neckarwestheim ist Mitglied des Zweckverbandes Hochwasserschutz „Schozachtal“. Der Zweckverband besteht aus den Gemeinden Untergruppenbach, Ilsfeld, Neckarwestheim, Lauffen am Neckar, Talheim, Flein, Abstatt und der Stadt Heilbronn. Der Zweckverband hat seinen Sitz in Abstatt und ist für den Hochwasserschutz an der Schozach und im Deinenbach zuständig.

Nordheim

Auch in Nordheim kann es bei Hochwasserereignissen entlang des Katzentalbachs und des Breibachs zu Überflutungen kommen. Diese betreffen sowohl Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen als auch landwirtschaftliche Flächen. Bei einem extremen Hochwasserereignis können bis zu 350 Personen direkt von Hochwasser betroffen sein. Die Risiken für diese Personen zu minimieren ist vorrangiges Anliegen der Gemeinde.

Wie mit dem Hochwasserrisiko umzugehen ist, das latent bei einem „Leben am Bach“ immer gegeben ist, wie diesem aber auch durch neue Kenntnisse über mögliche Ausbreitung und mögliche Wasserstände vorgebeugt werden kann, wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Jahr 2014 aufgezeigt, in der durch Vertreter des Ingenieurbüros „Büro am Fluss“ aus Wendlingen anhand von konkreten Hochwassergefahrenkarten für Breibach und Katzentalbach über eine mögliche Ausbreitung, Höhen von Hochwasserständen anhand unterschiedlicher Szenarien informiert wurde.

Die Gemeindeverwaltung sieht in diesem Zusammenhang ihre Aufgabe insbesondere in der Information und Hilfestellung, wie potentiell Betroffene Vorsorge treffen können.

15. Einzelhandel

Nach den Vorgaben des Einzelhandelserlasses des Wirtschaftsministeriums vom 21.02.2001 muss bei der Erstellung oder Fortschreibung der Flächennutzungspläne eine Aussage zum Bestand zentraler Einrichtungen und deren Fortentwicklung in die Begründung mit aufgenommen und ein eventuelles Steuerungsanfordernis überprüft werden.

Dabei ist auch auf Bebauungspläne von Gewerbegebieten einzugehen, für die noch die Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1962 oder 1968 gilt, nach denen Einzelhandelsgroßbetriebe in GE-Flächen zulässig wären. Gemäß dem Einzelhandelserlass aus dem Jahre 2001 sollen diese Pläne durch entsprechende Änderungsverfahren auf neues Planungsrecht umgestellt werden. Damit sollen raumordnerisch hier nicht gewünschte Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, um eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung in bestehenden Zentren der Innerortslagen zu vermeiden.

Lauffen

Bereits mit dem Einzelhandelskonzept von 1999 (GMA 1999) fand eine Auseinandersetzung mit diesen Themen statt. Im Ergebnis standen:

- die Stabilisierung und Stärkung der unterzentralen Versorgungsfunktion Lauffens,
- die Stabilisierung und Stärkung der Innenstadt als zentrale Einkaufslage,
- die Sicherung der städtebaulich gewünschten Belebung der Innenstadt sowie
- die Definition der „Einkaufsinnenstadt“ im Bereich von Bahnhofstraße, Postplatz, Lange Straße, Stuttgarter Straße und südlicher Kiesstraße.

Mit der Ansiedlung der Lebensmittelmärkte am Brühl und an der Bahnhofstraße konnte die Versorgungssituation in Lauffen sowie die unterzentrale Versorgungsfunktion der Stadt insgesamt verbessert werden.

In der gesamten Innenstadt und ihren Randbereichen befinden sich öffentliche Infrastruktureinrichtungen, Angebote von Einzelhandel, Dienstleistungen wie Banken und Post, Ärzte, Gastronomie sowie soziale Einrichtungen. Die Grundversorgung in Lauffen ist ausreichend gesichert, wenn auch bei insgesamt rückläufiger Angebotsbreite. Dennoch wurden im Rahmen des Dialogs mit den Bürgerinnen und Bürgern verschiedene Angebote vermisst: ein Drogeriemarkt, ein Baumarkt sowie Systemgastronomie.

Um die Nahversorgung der Stadt Lauffen am Neckar zu sichern, beabsichtigt die Stadt die Entwicklung des Standorts Brühl, da sich im direkten Innenstadtbereich keine geeigneten Flächen befinden. Durch die Schließung von mehreren Drogeriemarktfilialen im Zuge einer Insolvenz vor einigen Jahren besteht besonders in diesem Segment Bedarf.

Die Stadt Lauffen am Neckar liegt als Unterzentrum in der Entwicklungsachse Heilbronn – Bietigheim-Bissingen – Ludwigsburg. Dieser Status ist der Stadt Lauffen am Neckar aufgrund ihrer Lage, Anbindung an die Schiene und wegen der vorhandenen Infrastruktur öffentlicher Einrichtungen raumordnerisch zugewiesen.

Zur Sicherung der Versorgungsfunktion ist es aus Sicht der Stadt unabdingbar, den Einzelhandelsstandort Brühl weiterzuentwickeln. Daher wurde eine Verlagerung bzw. Ausweitung des vorhandenen Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte auf den Bereich Brühl beantragt und begründet.

Der Planungsausschuss des Regionalverbands Heilbronn-Franken hat am 18.05.2018 aufgrund von § 12 Absatz 10 des Landesplanungsgesetzes (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 31 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103) folgende Satzung beschlossen:

Die 16. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020:

- Rücknahme eines Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in Lauffen am Neckar am Standort „Im Brühl“ und
- Ausweisung eines Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in Lauffen am Neckar am Standort „Im Brühl“ wird festgestellt.

Damit ist eine aus der Regionalplanung abgeleitete regionalverträgliche Entwicklung des Einzelhandels nördlich der Bahnlinie ermöglicht. Die vorliegende Planung (Plangebiet 2. Änderung) umfasst jedoch keine zentrenrelevanten regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekte.

In einem Einzelhandelskonzept (2016/17, Junker + Kruse, Dortmund) mit Auswirkungsanalyse im Rahmen der Regionalplanänderung wurde nachgewiesen, dass der neue Einzelhandelsstandort Brühl sich nicht negativ auf die Entwicklung der Innenstadt sowie der Nachbarkommunen auswirken wird, wenn die Vorgaben des Konzeptes (Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen) berücksichtigt werden.

In einem ersten Schritt soll nun die Sonderbaufläche „Im Brühl“ entsprechend dem parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren in die Flächennutzungsplanung aufgenommen werden.

Neckarwestheim

Die Gemeinde Neckarwestheim verfügt über einen CAP-Markt mit Backshop und Postfiliale. Der Lebensmittelmarkt sichert aktuell die Grundversorgung der Gemeinde. Betreiber des Marktes ist die Aufbaugilde Integrationsbetriebe gGmbH.

Nordheim

Die Gemeinde Nordheim hat bei der GMA ein Marktforschungsgutachten beauftragt, welches seit Juli 2008 vorliegt.

Anlass der Erhebungen war die Anfrage eines Vollversorgers zur Neuansiedlung eines Rewe-Markts, inkl. Bäckerei und Getränkemarkt, auf der Fläche der Weingärtnergenossenschaft (WG).

Es wurde geprüft, wie die verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln quantitativ und qualitativ entwickelt werden kann.

Im Zuge der weiteren Entwicklung des Projekts konnte der Rewe-Markt nicht auf dem Gelände der WG angesiedelt werden. Stattdessen gelang die Ansiedelung aber auf einem Grundstück am Ortsausgang Richtung Nordhausen am Kreisverkehr der L 1106.

Zu Stand und Weiterentwicklungspotentialen führt das GMA-Gutachten aus, dass ...“die in den letzten Jahren bereits durchgeführte Sanierung des Ortskerns bereits zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte beigetragen ...“ hat.

„Durch die räumliche Konzentration der meisten Einzelhandelsgeschäfte im Bereich der Hauptstraße fungiert die Hauptstraße gleichzeitig als Hauptgeschäftsbereich in Nordheim. Ergänzt wird dieser durch verschiedene Dienstleistungsangebote ... sehr positiv. Für die künftige Weiterentwicklung der Ortsmitte ...,... sollte der Ortskern der vorrangige Standort zur Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente sein.“

Die Ortskernlage der Weingärtnerareale birgt damit durch eine Revitalisierung und Umnutzung mit sich gegenseitig stärkender Wirkung von zentral gelegenen Wohnnutzungen und Einzelhandel und/oder Dienstleistungen sehr gute Potentiale.

Nordhausen weist hingegen außer einem Bäcker keine Einzelhandelsgeschäfte mehr auf. Dienstleistungen werden ebenfalls in nur geringem Maße angeboten.

Unter Berücksichtigung weiterer Einflüsse der demographischen Entwicklung sollte unbedingt versucht werden, dieses Versorgungsangebot zu stabilisieren oder zu verbessern.

16. Angaben zur Planverwirklichung

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll im Sommer des Jahres 2020 abgeschlossen werden.