

Sitzungsvorlage Nr. 107/2021

Planungsausschuss

am 24.02.2021



Verband Region
Stuttgart

zur Beschlussfassung

- **Öffentliche Sitzung** -

26.01.2021

425 - PLA-Ö - 107/2021

Zu Tagesordnungspunkt 1

Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 für den GVV Bönningheim mit den Gemeinden Erligheim und Kirchheim a. N. mit Landschaftsplan und Umweltbericht

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – förmliche Beteiligung

Anlage: 11

I. Übersicht Verfahren

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Bönningheim wird aktuell fortgeschrieben. Der Verband Region Stuttgart wurde im Jahre 2017 am Vorentwurf zur Fortschreibung des FNP beteiligt. Die Flächendarstellungen im Vorentwurf sowie die Begründung waren zum Teil nur als grobe Diskussionsgrundlage ausgearbeitet und sollten im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

Der Planungsausschuss des Verbands Region Stuttgart hatte zum Vorentwurf in seiner Sitzung am 17.05.2017 die regionalplanerische Stellungnahme beschlossen (vgl. Vorlage PLA Nr. 196/2017). Es wurden u. a. Bedenken geäußert gegen:

- die fehlende Begründung des Umfangs der Flächendarstellungen
- den Umfang der dargestellten Wohnbauflächen
- den Umfang der dargestellten Gewerbeflächen
- einzelne Flächendarstellungen u. a. aufgrund ihrer Lage in einem Regionalen Grünzug.

Des Weiteren wurden Hinweise zur Bedarfsermittlung gegeben.

Seither fanden mehrere Abstimmungsgespräche zwischen Vertretern der Gemeinden, dem beauftragten Planungsbüro, Vertretern des Regierungspräsidiums Stuttgart und der Geschäftsstelle des Verbands Region Stuttgart statt, in denen u. a. der aus regionalplanerischer Sicht angemessene Entwicklungsrahmen für die Gemeinden sowie das weitere Vorgehen besprochen wurden.

Der nun vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplans wurde insbesondere hinsichtlich der Begründung, des Umfangs der Bauflächen sowie der Lage einzelner Flächen überarbeitet.

II. Flächenbedarf

1. Wohnbauflächen

1.1. Bedarfsermittlung Wohnbauflächen des GVV

Der Planungszeitraum des Flächennutzungsplans soll bis zum Zieljahr 2035 reichen.

Der GVV hat zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs zunächst die Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung gemäß Hinweispapier des Wirtschaftsministeriums betrachtet. Da diese Methodik aus Sicht der

Gemeinden die örtlichen Besonderheiten hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung nicht ausreichend berücksichtigt, legt der GVV zur Bedarfsermittlung demographische Kennzahlen in den Gemeinden zugrunde. (vgl. unten). Dazu werden die Daten der Einwohnermeldeämter aus dem Jahr 2017 herangezogen.

Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs anhand demografischer Kennwerte:

- **Eigenbedarf der Gemeinden:** Zur Ermittlung des Eigenbedarfs der Gemeinden stellt der GVV die zu erwartenden Haushaltsneugründungen den absehbaren Haushaltsaufgaben durch Hochbetagte gegenüber. Als Haushaltsgründer gelten die Personen in einer Gemeinde, die bis zum Ende der Laufzeit des FNP 25 Jahre alt werden. Hier wird angenommen, dass diese Menschen aus den elterlichen Haushalten ausziehen und eine eigene Wohnung benötigen. Auf der anderen Seite wird Wohnraum durch hochbetagte Menschen (in diesem Fall Personen, die bis 2035 85 Jahre alt werden) frei. Die Differenz zwischen freiwerdendem Wohnraum und Bedarf durch Haushaltsneugründungen ergibt den Wohnraumbedarf für die Eigenentwicklung.
- Die Gemeinden Bönningheim und Kirchheim a. N. sind im Regionalplan als Gemeinden im Siedlungsbereich eingestuft. In diesen Gemeinden soll sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen. Das bedeutet, dass neben dem Bedarf für die Eigenentwicklung auch Wohnraum für zuziehende Menschen zur Verfügung gestellt werden soll.
Zur Ermittlung dieses Bedarfs stellt der GVV die Zahl der zu erwartenden Berufseinsteiger den Personen in den Gemeinden gegenüber, die das Rentenalter erreichen. Dies geschieht unter der Annahme, dass dadurch freiwerdende Arbeitsplätze wieder besetzt werden müssen. Ist die Zahl der Berufseinsteiger geringer als die Zahl der Personen, die in Rente gehen, so kann der Arbeitskräftebedarf nur durch zuziehende Arbeitskräfte gedeckt werden. Für diese Zuzügler wird Wohnraum benötigt. Als Berufseinsteiger gelten die Personen in einer Gemeinde, die während der Laufzeit des FNP 25 Jahre alt werden (insofern die gleiche Altersgruppe wie die „Haushaltsgründer“). Als „Neurentner“ werden die Menschen gezählt, die im selben Zeitraum 65 Jahre alt werden.
- Die Gemeinden Bönningheim, Erligheim sowie Kirchheim a. N. verfügen über Pflegeeinrichtungen für Senioren. In der Bedarfsermittlung werden die Bewohner dieser Pflegeeinrichtungen von der Zahl der Hochbetagten in der jeweiligen Gemeinde abgezogen, da von ihnen keine unmittelbare Wirkung auf den Wohnungsmarkt ausgeht.
- Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wird für die Gemeinden Bönningheim und Kirchheim a. N. eine Bruttowohndichte von 60 EW/ha (Gemeinde im Siedlungsbereich) und für die Gemeinde Erligheim 55 EW/ha (Gemeinde mit Eigenentwicklung) zugrunde gelegt.

Wohnbauflächenbedarf bis 2035	Bönningheim	Erligheim	Kirchheim a. N.
Eigenbedarf (Haushaltsgründer minus Hochbetagte)	538 EW / 9,0 ha	195 EW / 3,6 ha	444 EW / 7,4 ha
+ Bedarf durch Zuwanderung („Neurentner“ minus Berufseinsteiger)	632 EW / 10,5 ha	./.*	382 EW / 6,4 ha
Bedarf insgesamt	19,5 ha	3,6 ha	13,8 ha

Tab. 1: Bedarfsermittlung des GVV

*Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung – ohne Bedarf aus Zuwanderung

Von diesem Wohnbauflächenbedarf werden die Innenentwicklungspotenziale abgezogen, die innerhalb der Laufzeit des FNP voraussichtlich aktivierbar sind. Diese Baulücken wurden in einem Kataster dokumentiert. Es wird unterschieden:

- in Baulücken in Privateigentum: Baulücken in Wohngebieten sowie 50 % der Baulücken in Mischgebieten. Es wird davon ausgegangen, dass innerhalb der Laufzeit des FNP ca. 50 % dieser Flächen aktiviert werden können,

- in Baulücken im kommunalen Besitz: hier wird davon ausgegangen, dass 100 % genutzt werden können,
- in Baulücken bzw. Parzellen mit einer Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren: Der GVV geht davon aus, dass die Umsetzung unmittelbar ansteht und diese Flächen nicht als Potenzial für die weitere Entwicklung anzurechnen sind.

Nach Angaben des GVV sind keine Reserveflächen (Flächen die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bereits als geplante Flächen dargestellt sind) in Abzug zu bringen.

Baulücken in ha *	Bönningheim	Erligheim	Kirchheim a. N.
Baulücken (Wohnbauflächen) insgesamt	6,8	2,4	4,5
– Baulücken mit Bauverpflichtung	1,2	./.	0,5
= Summe der zu berücksichtigenden Baulücken	5,6	2,4	4,0
davon Baulücken in Kommunalbesitz (100 % Anrechnung)	1,6	./.	./.
davon Baulücken in Privatbesitz (50 % Anrechnung)	4,0 (2,0)	2,4 (1,2)	4,0 (2,0)
Summe der anzurechnenden Flächen in Baulücken **	3,6	1,2	2,0

Tab. 2: Wohnbauflächen in Baulücken (Darstellung des GVV)

*inkl. Anteil an Mischbauflächen

**100 % der Baulücken in Kommunalbesitz + 50 % der Baulücken in Privatbesitz

Daraus ermittelt der GVV folgenden Gesamtbedarf:

in ha	Bönningheim	Erligheim	Kirchheim a. N.
Rechner. Wohnbauflächenbedarf bis 2035 (demogr. Daten) (vgl. Tab. 1)	19,5	3,6	13,8
– abzuziehende Baulücken* (vgl. Tab. 2)	3,6	1,2	2,0
= Wohnbauflächenbedarf	15,9	2,4	11,8
Tatsächliche Flächendarstellung*	13,4	6,3	10,6

Tab. 3: Wohnbauflächenbedarf und tatsächliche Flächendarstellung

*inkl. Anteil an Mischbauflächen

Die Gemeinden Bönningheim und Kirchheim a. N. stellen etwas weniger Flächen dar, als nach der Bedarfsermittlung möglich wäre.

Für die Gemeinde Erligheim wird ein Bedarf von 2,4 ha ermittelt, jedoch ca. 6,3 ha dargestellt. Dies wird damit begründet, dass für eine geplante Wohnbaufläche („Aichert Nord“ mit ca. 3,2 ha) derzeit ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB läuft. Es wird in der Begründung der FNP-Fortschreibung davon ausgegangen, dass der Satzungsbeschluss noch im Jahr 2020 erfolgen würde. Rund 38 Grundstücke sollen mit einer Bauverpflichtung von drei Jahren und weitere fünf mit einer entsprechenden Verpflichtung auf Realisierung innerhalb von fünf Jahren versehen werden. Für die Grundstücke würde es derzeit über 90 Interessent*innen geben - davon elf aus der Gemeinde Erligheim selbst. Der GVV geht daher von einer raschen Vermarktung der Flächen aus.

Diese Fläche wird daher weder als Reservefläche noch Baulücke in der Bedarfsbegründung des GVV berücksichtigt.

Zusätzlich zum Bereich „Aichert Nord“ wird eine weitere Wohnbaufläche („Kuhäcker-Habertsau II“) mit weiteren ca. 3,1 ha dargestellt.

1.2. Regionalplanerische Wertung

Bönnigheim und Kirchheim a. N. sind gemäß Regionalplan als „Gemeinden im Siedlungsbereich“ festgelegt, die Gemeinde Erligheim als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“. In allen drei Gemeinden können Flächen im Umfang der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bzw. für anfallende Ersatzbebauung ausgewiesen werden. In den Gemeinden Bönnigheim und Kirchheim a. N. können darüber hinaus Flächen ausgewiesen werden, die durch den Bedarf aus Zuzug zu begründen sind.

Mit den regionalplanerischen Orientierungswerten können in diesem Fall raumstrukturelle Besonderheiten oder spezifische demografische Aspekte vor Ort nicht hinreichend erfasst werden (vgl. Tab. 4). In Eigenentwicklungsgemeinden sind Wohnbauflächendarstellungen im „Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung“ zulässig, zudem können örtliche Besonderheiten berücksichtigt werden (vgl. Plansatz 2.4.0.5. Abs. 1 und 2 (Z) des Regionalplans). Die Differenz zwischen absehbaren Haushaltsgründungen und durch Alterung der Eigentümer absehbaren Wohnraumaufgaben kann daher zur Bedarfsbestimmung herangezogen werden.

Diese demographischen Aspekte wurden vom GVV nachvollziehbar dargelegt.

in ha		Bönnigheim	Erligheim	Kirchheim a. N.
Bedarfsermittlung GVV	Wohnbauflächenbedarf bis 2035	19,5	3,6	13,8
Bedarfsermittlung Regionalplan	Flächenbedarf gemäß regionalpl. Orientierungswerte	6,9	1,8	4,8
	Flächenbedarf auf der Grundlage demogr. Daten	19,5	3,2	13,4

Tab. 4: Wohnbauflächenbedarfsermittlung des Verbands Region Stuttgart vor Abzug der Baulücken

Die gegenüber dem Verband Region Stuttgart etwas höheren ermittelten Bedarfe (vgl. Tabelle 4) lassen sich mit der Datenbasis begründen: Der GVV greift auf Zahlen des Einwohnermeldeamtes zu, während der Verband Region Stuttgart die Zahlen des Statistischen Landesamtes zugrunde legt.

Die vom GVV Bönnigheim angewandte Methodik zur Bedarfsbestimmung stimmt jedoch mit der Vorgehensweise des Verbands Region Stuttgart grundsätzlich überein. Die geringfügigen Abweichungen der Werte (jeweils + 0,4 ha in Erligheim und Kirchheim a. N.) sind nachvollziehbar erklärt.

Von diesem ermittelten Wohnbauflächenbedarf sind Baulücken oder mit zu bilanzierende Flächenreserven in Abzug zu bringen.

in ha	Bönnigheim	Erligheim	Kirchheim a. N.
Wohnbauflächenbedarf bis 2035 gemäß GVV	19,5	3,6	13,8
– Anrechenbare Baulücken* (vgl. Tab. 2)	3,6	1,2	2,0
– aus regionalpl. Sicht mit zu bilanzierende Flächen*	./.	3,2 („Aichert Nord“)	[0,6 „Tennisanlage“]
= Regionalpl. Wohnraumbedarf	15,9	./. (unter Berücksichtigung „Aichert Nord“)	11,8
Tatsächliche Flächendarstellung*	13,4	6,3 (3,2 „Aichert Nord“ + 3,1 „Kuhäcker“)	10,6

Tab. 5: Wohnbauflächenermittlung des Verbands Region Stuttgart unter Berücksichtigung von Baulücken und zu bilanzierenden Flächen

*inkl. Anteil an Mischbauflächen

Die Differenzierung zwischen privaten und kommunalen Baulücken auf Grund der erwarteten unterschiedlichen Aktivierungsquote mit 50 % bzw. 100 % ist schlüssig (vgl. Tab. 2).

Bezüglich der Anrechnung von Baulücken mit Bauverpflichtung muss jedoch differenziert werden:

In der Gemeinde Bönningheim werden ca. 1,2 ha Baulücken mit Bauverpflichtung nicht als Baulücke in Abzug gebracht. Dies kann mitgetragen werden, da es sich hierbei um weitgehend verkaufte Grundstücke im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, der bereits erschlossen ist.

In der Gemeinde Kirchheim wurde für den Bereich der ehemaligen Tennisplätze (0,6 ha) ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, der Plan sollte im Jahr 2020 Rechtskraft erlangen. Alle Grundstücke wurden mit Bauverpflichtung veräußert. Der Verband Region Stuttgart hatte hierzu bereits Stellung genommen (vgl. PLA 069/2020) und keine Bedenken geäußert. Allerdings sollte bei der Fortschreibung des FNP das entstandene Baugebiet mit bilanziert werden.

Der GVV hat bei der vorliegenden Gesamtfortschreibung den Bereich der Tennisplätze jedoch nicht in die Bedarfsbetrachtung miteinbezogen. Aufgrund des relativ geringen Umfangs und des weit fortgeschrittenen Verfahrens mit bereits erfolgter Veräußerung mit Bauverpflichtung kann von einer Anrechnung als Potenzialfläche abgesehen werden.

Die Darstellung von Wohnbauflächen im Umfang von ca. 13,4 ha in **Bönningheim** und ca. 10,6 ha in **Kirchheim a. N.** sind damit nachvollziehbar begründet.

Für die Gemeinde **Erligheim** ist die Flächendarstellung nicht nachvollziehbar begründet:

Geplant sind zwei Wohnbauflächen. Für eine der beiden Flächen läuft derzeit ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB („Aichert Nord“). Die Fläche ist nur zu einem kleinen Teil aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt, dieser soll im Zuge der Berichtigung angepasst werden. Der Verband Region Stuttgart hatte hierzu bereits Stellung genommen: „Die neu entstehende Wohnbaufläche ist bei der Fortschreibung des FNP ggf. mitzubilanzieren.“ (vgl. Vorlage PLA 317/2019).

Der GVV geht jedoch davon aus, dass diese Fläche nicht als Reservefläche zu berücksichtigen ist, da dieser Bereich als bereits realisiert gewertet wird (vgl. Kap. II.1.1, S. 3). Nach den vorliegenden Unterlagen ist der Bebauungsplan weder rechtskräftig noch ist die Erschließung und der Verkauf erfolgt. Es ist daher nicht mit einer unmittelbaren Bebauung zu rechnen, selbst wenn der anstehende Verkauf der Grundstücke mit Bauverpflichtung erfolgen sollte. Die Sachlage ist daher im Bereich „Aichert Nord“ nicht mit der geschilderten Vorgehensweise in Bönningheim oder den ehemaligen Tennisplätzen in Kirchheim a. N. vergleichbar.

Rechnerisch hat die Gemeinde Erligheim einen Bedarf von 2,4 ha. Die Ausweisung der Fläche „Aichert Nord“ im Umfang von 3,2 ha würde damit den Bedarf der Gemeinde für die Laufzeit des FNP mehr als abdecken. Neben dieser Fläche soll zudem eine weitere ca. 3,1 ha große Fläche („Kuhäcker – Habersau II“) mit der Begründung dargestellt werden, dass die Gemeinde nach – der aus ihrer Sicht quasi schon erfolgten – Realisierung des Bereichs „Aichert Nord“ keine weiteren Optionen zu einer Wohnbauentwicklung hätte. Begründet wird dieser Zusatzbedarf mit der hohen Nachfrage aus der Raumschaft.

In diesem Zusammenhang ist relevant, dass die Gemeinde Erligheim im Regionalplan als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt ist. In der Begründung zum FNP wird jedoch zum Bereich „Aichert Nord“ auf eine hohe Nachfrage von 94 Personen für die 43 Grundstücke hingewiesen. Der hohe Nachfragedruck stammt erklärtermaßen allerdings zum überwiegenden Teil nicht aus der Gemeinde und kann daher nicht als Argument herangezogen werden. Weitere Aspekte werden nicht dargelegt.

Der Bereich „Aichert Nord“ stellt aus städtebaulicher Sicht eine nachvollziehbare Ortsabrundung dar. Zudem wurden im Rahmen des Verfahrens nach § 13 b BauGB seitens des Verbands Region Stuttgart keine Bedenken geäußert (mit Hinweis auf die erforderliche Bilanzierung im Rahmen der FNP-Fortschreibungen). Dieser Flächendarstellung stehen daher keine regionalplanerischen Ziele entgegen.

Eine darüber hinausgehende Flächendarstellung („Kuhäcker – Habersau II“) ist nicht begründet. Dieser Darstellung bzw. dem daraus resultierenden Gesamtumfang der Flächenausweisung stehen regionalplanerische Ziele entgegen.

2. Gewerbeflächenbedarf

2.1. Bedarfsermittlung Gewerbeflächenbedarf des GVV

Zur Bestimmung des Gewerbeflächenbedarfs geht der GVV Bönningheim zunächst von 50 % des Brutto-Wohnbauflächenbedarfs aus. Auf die einzelnen Gemeinden bezogen, ergibt dies einen Bedarf von

- Bönningheim: ca. 9,8 ha
- Erligheim: 1,8 ha
- Kirchheim a. N.: 6,9 ha.

Hiervon werden analog der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs gewerbliche Baulücken in Abzug gebracht. Diese wurden anhand eines Baulückenkatasters dokumentiert. Es wird unterschieden in Baulücken

- in Privateigentum: Baulücken in Gewerbegebieten sowie 50 % der Baulücken in Mischgebieten. Es wird davon ausgegangen, dass innerhalb der Laufzeit des FNP ca. 50 % dieser Flächen aktiviert werden können
- im kommunalen Besitz: Hier wird davon ausgegangen, dass 100 % genutzt werden
- mit einer Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren: Der GVV geht davon aus, dass aufgrund der Bauverpflichtung die Umsetzung unmittelbar ansteht und damit diese Flächen nicht als Baulückenpotenzial anzurechnen sind.

Nach Angaben des GVV sind keine Reserveflächen in Abzug zu bringen.

gewerbliche Baulücken in ha * **	Bönningheim	Erligheim	Kirchheim a. N.
gewerbliche Baulücken insgesamt	5,1	1,1	2,8
- Baulücken mit Bauverpflichtung	2,0	./.	./.
= Summe der zu berücksichtigenden Baulücken	3,1	1,1	2,8
davon Baulücken in Kommunalbesitz (100 % Anrechnung)	2,3	./.	./.
davon Baulücken in Privatbesitz (50 % Anrechnung)	0,8 (0,4)	1,1 (0,6)	2,8 (1,4)
Summe der anzurechnenden Flächen in Baulücken***	2,7	0,6	1,4

Tab. 6: Flächen in gewerblichen Baulücken

*inkl. Anteil an Mischbauflächen

**gerundet

***100 % der Baulücken in Kommunalbesitz + 50 % der Baulücken in Privatbesitz

Daraus ergibt sich folgender Gesamtbedarf für die Gemeinde des GVV:

in ha	Bönnigheim	Erligheim	Kirchheim a. N.
Gewerbeflächenbedarf	9,8	1,8	6,9
- Abzuziehende Baulücken (vgl. Tab. 6)	2,7	0,6	1,4
= Bedarf an gewerblichen Bauflächen	7,1	1,2	5,5
Tatsächliche Darstellung*	8,1	2	5

Tab. 7: Gewerbeflächenbedarf

*inkl. Anteil an Mischbauflächen

Der Flächenbedarf wird in allen Gemeinden mit der hohen Nachfrage nach Flächen durch ortsansässige wie ortsfremde Betriebe begründet - in den Gemeinden im Siedlungsbereich (Bönnigheim und Kirchheim a. N.) ebenso wie in der auf Eigenentwicklung beschränkten Gemeinde Erligheim.

2.2. Regionalplanerische Wertung

Hinsichtlich des Gewerbeflächenbedarfs wird aus regionalplanerischer Sicht zunächst davon ausgegangen, dass ungefähr die Hälfte des rechnerischen Wohnbauflächenbedarfs als Bedarf für Gewerbeflächen angesetzt werden kann. Der Ansatz des GVV entspricht daher der üblichen Vorgehensweise - ebenso der Abzug vorhandener Baulücken (vgl. Tab. 7). Reserveflächen liegen keine vor.

Die tatsächliche Flächendarstellung ist in den Gemeinden Bönnigheim und Erligheim etwas größer als der ermittelte Bedarf (vgl. Tab. 7).

Die Gemeinde **Bönnigheim** stellt ca. 1 ha mehr dar. Eine detaillierte Begründung erfolgt nicht. Es wird jedoch auf eine stetige Nachfrage verwiesen. Als Gemeinde im Siedlungsbereich können und sollen Kommunen Flächen auch für Gewerbeansiedlung von außerhalb vorhalten. Der geringfügigen Mehrausweisung stehen daher keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

Die geplante gewerbliche Baufläche soll östlich des bestehenden Gewerbegebiets realisiert werden. Dieser Bereich befindet sich in einem Regionalen Grünzug und kann daher nicht im FNP als Gewerbefläche dargestellt werden. Eine Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes nach Norden (ohne Konflikt mit regionalplanerischen Freiraumzielen) wird von der Gemeinde als nicht sinnvoll erachtet und abgelehnt. Eine nähere Begründung dazu erfolgt nicht. Die Gemeinde strebt laut Begründung des FNP-Entwurfs eine Regionalplanänderung an. Weitergehende Informationen liegen bislang nicht vor. Eine Bewertung der konkreten Flächendarstellung erfolgt in „Kapitel III. Einzelne Flächendarstellung“.

Die Gemeinde **Erligheim** weist gegenüber dem rechnerisch ermittelten Bedarf ca. 0,8 ha mehr aus. Auch hier wird mit einer hohen Zahl von Anfragen argumentiert, darunter drei Unternehmen aus Erligheim aber auch aus anderen Gemeinden. Da Erligheim auf Eigenentwicklung beschränkt ist, kann die Nachfrage durch ortsfremde Unternehmen nicht als Begründung herangezogen werden. Hier ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich.

Die Gemeinde führt an, dass trotz vorhandener Baulücken derzeit keine Flächen verfügbar sind, da sich diese im Privateigentum befinden und nicht veräußert werden. Die Abgrenzung der geplanten Flächen wird zudem mit dem Verlauf der Flurstücke und der Mindestgröße für eine wirtschaftliche Erschließung begründet.

Da der Umfang der Flächendarstellung nur wenig über den rechnerischen Bedarf hinausgeht und um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung der Fläche zu ermöglichen, kann die Mehrausweisung unter der Maßgabe mitgetragen werden, dass eine differenziertere Bedarfsbetrachtung auf Grundlage des Bedarfs ortsansässiger Unternehmen erfolgt.

Dem Umfang der Gewerbeflächenausweisungen in den **Gemeinden Bönningheim und Kirchheim a. N.** stehen keine regionalplanerischen Bedenken entgegen.

III. Einzelne Flächendarstellungen

- keine Bedenken
Der Planung stehen keine bzw. keine freiraumbezogenen regionalplanerische Ziele entgegen.
- Anmerkung
Der Planung stehen keine bzw. keine freiraumbezogenen regionalplanerische Ziele entgegen. Die aufgeführten Anmerkungen und Hinweise sind zu beachten.
- Bedenken
Der Planung stehen regionalplanerische Ziele entgegen.

Vgl. Ausschnitt Raumnutzungskarte als Anlage
Die laufenden Nummern nehmen Bezug auf die Abbildungen der Flächenausschnitte in den Anlagen.

	Bönningheim	Darstellung im rechtskräftigen FNP (2004)	Darstellung im Fortschreibungsentwurf FNP	Festlegung im Regionalplan	Regionalplanerische Wertung
WOHNBAUFLÄCHEN					
Bönningheim					
1.	Schlossfeld III Wohnbau-erweiterung (4,6 ha)	Wohnbaufläche von Genehmigung ausgenom- men	Geplante Wohnbauflä- che	Östl. Teil: Vorbehaltsgebiet „Si- cherung des Wasser- haushaltes“	Vorbehaltsgebiete „Sicherung des Wasserhaushalts“ sind gegen zeit- weilige oder dauernde Beeinträchti- gungen oder Gefährdungen hinsicht- lich der Wassergüte und der Wasser- menge zu sichern.
2.	Keplerstraße (Vorentwurf: Nordstadt) (0,8 ha)	Wohnbaufläche Be- stand	Geplante Wohnbauflä- che	-	-
3.	Nordstadt (1,3 ha)	Landwirtschaftliche Fläche	Geplante Wohnbauflä- che	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft	In Vorbehaltsgebieten für Landwirt- schaft ist der Erhaltung der beson- ders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.
4.	Erweiterung Burgfeld (0,5 ha)	Geplante Grünfläche (Sporthalle, Tennis- und Squashhalle, Hallenbad)	Geplante Wohnbauflä- che	-	-
5.	Eilingsrain-Erweiterung (0,5ha)	Landwirtschaftliche Fläche, Grünfläche	Geplante Wohnbauflä- che	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft	In Vorbehaltsgebieten für Landwirt- schaft ist der Erhaltung der beson- ders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.
6.	Nordwestlich Erlen- brunnenbach (Vorentwurf: Wohnbau- erweiterung Hohen- stein) (1,3 ha)	Landwirtschaftliche Fläche	Geplante Wohnbauflä- che	Vorbehaltsgebiet „Si- cherung des Wasser- haushaltes“; Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Teilweise Lage in einem überschwem- mungsgefährdeten Bereich (Hq100)	Vorbehaltsgebiete „Sicherung des Wasserhaushalts“ sind gegen zeit- weilige oder dauernde Beeinträchti- gungen oder Gefährdungen hinsicht- lich der Wassergüte und der Wasser- menge zu sichern. In Vorbehaltsgebieten für Landwirt- schaft ist der Erhaltung der beson- ders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Die mit dem Überschwemmungsge- biet verbundenen Belange sind mit der entsprechenden Fachbehörde abzustimmen.

	Bönnigheim	Darstellung im rechtskräftigen FNP (2004)	Darstellung im Fortschreibungsentwurf FNP	Festlegung im Regionalplan	Regionalplanerische Wertung
7.	Westlich Schlossgartenstraße (Vorentwurf: Wohnbauerweiterung Hohenstein II) (0,5 ha)	Landwirtschaftliche Fläche	Geplante Wohnbaufläche	Westl. Teil: randlich Regionaler Grünzug; Vorbehaltsgebiet „Sicherung des Wasserhaushaltes“; Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Teilweise Lage in einem Landschaftsschutzgebiet	Das Plangebiet wurde gegenüber dem Vorentwurf verkleinert. Das Plangebiet tangiert einen Regionalen Grünzug, der an dieser Stelle abschließend ausgeformt wird. Vorbehaltsgebiete „Sicherung des Wasserhaushaltes“ sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern. In Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Die mit dem Landschaftsschutzgebiet verbundenen Belange sind mit der entsprechenden Fachbehörde abzustimmen.
8.	Postweg – Ortsteil Hofen (Vorentwurf: Wohnbauerweiterung Hofen) (2,4 ha)	Landwirtschaftliche Fläche	Geplante Wohnbaufläche	Vorbehaltsgebiet „Sicherung des Wasserhaushaltes“; Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Vorbehaltsgebiet Landschaftsentwicklung	Vorbehaltsgebiete „Sicherung des Wasserhaushaltes“ sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern. In Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Im Vorbehaltsgebiet für Landschaftsentwicklung sind Maßnahmen zur Förderung und Verbesserung von Landschaftsfunktionen im Rahmen der kommunalen Landschaftsplanung zu berücksichtigen.

MISCHBAUFLÄCHEN					
9.	Schmiedsbergweg West (1,2 ha)	Gewerbefläche Bestand	Geplante Mischbaufläche geplant	-	-
10	Erweiterung Burgfeld (0,3 ha)	Geplante Grünfläche (Sporthalle, Tennis- und Squashhalle, Hallenbad)	Geplante Wohnbaufläche	-	-

GEWERBEFLÄCHEN					
11.	Lauffener Feld IV (6,6 ha)	Landwirtschaftliche Flächen	Geplante Gewerbefläche	Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Vorbehaltsgebiet Landschaftsentwicklung Östl. Teil: Vorbehaltsgebiet „Sicherung des Wasserhaushaltes“	Die geplante Gewerbefläche liegt in einem Regionalen Grünzug. Damit steht ein Ziel der Raumordnung entgegen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Bönnigheim ohne diese (aus regionalplanerischer Sicht nicht genehmigungsfähige) Darstellung, über keine gewerblichen Bauflächen verfügen würde.

SONSTIGE FLÄCHEN					
12.	SO Weingärtner Stromberg-Zabergäu (Vorentwurf: SO Strombergkellerei) (4,1 ha)	Gewerbegebiet Bestand (südl. Teil); Landwirtschaftliche Flächen (nördl. Teil)	Geplantes SO „Strombergkellerei“	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft	In Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

	Bönnigheim	Darstellung im rechtskräftigen FNP (2004)	Darstellung im Fortschreibungsentwurf FNP	Festlegung im Regionalplan	Regionalplanerische Wertung
13.	SO Forschung (Hohenstein) (1,9 ha)	Grünfläche (Reitanlage)	SO „Forschung“ (rechtskräftig)	Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege; Vorbehaltsgebiet „Sicherung des Wasserhaushaltes“	Zu diesem Plangebiet wurde aufgrund der Lage in einem Regionalen Grünzug ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, dem der Planungsausschuss des Verbands Region Stuttgart zugestimmt hat (vgl. Vorlage PLA 159/2011). Das Regierungspräsidium Stuttgart hat die Zielabweichung bewilligt.
14.	SO Reitsport (Hofen) (4,1 ha)	Landwirtschaftliche Flächen	SO „Reitsport“ (rechtskräftig)	Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Vorbehaltsgebiet Landschaftsentwicklung; Vorbehaltsgebiet „Sicherung des Wasserhaushaltes“	Zu dem Plangebiet wurde aufgrund der Lage in einem Regionalen Grünzug ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, dem der Planungsausschuss des Verbands Region Stuttgart zugestimmt hat (vgl. Vorlage PLA 204/2017). Das Regierungspräsidium Stuttgart hat die Zielabweichung bewilligt.
15.	SO Hundesportplatz (0,4 ha)	Landwirtschaftliche Fläche	SO „Hundesportplatz“	Regionaler Grünzug; Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft; Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege	Das Plangebiet liegt in einem Regionalen Grünzug. Die Stadt Bönnigheim hat für diesen Bereich einen Bebauungsplan zur Sicherung der hier bereits vorhandenen Bestandsgebäude aufgestellt. Ziel des Bebauungsplans war es, eine geordnete Entwicklung für die Zukunft sicherzustellen und bauliche Fehlentwicklungen zu verhindern. Der Planungsausschuss hat diesem Plan in seiner Sitzung am 19.01.2011 zugestimmt (Vorlage PLA 137/2011).
16.	SO Wochenendhausgebiet Heide – Hohe Birke (ca. 8,3 ha)	Landwirtschaftliche Fläche, Weinberge	Geplantes SO „Wochenendhausgebiet Heide-Hohe Birke“	Regionaler Grünzug; Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft; Vorbehaltsgebiet Landschaftsentwicklung; FFH-Gebiet; Vogelschutzgebiet; LSG; Geschützte Biotope	Der rechtskräftige FNP stellt eine Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet Bestand“ dar (ca. 7 ha). Bei dem Wochenendhausgebiet handelt es sich um einen Bereich mit vereinzelt Geräteschuppen und kleineren Wochenendhäuschen zwischen kleinteiligen Streuobstwiesen, Weinbergen, landwirtschaftlich genutzten Flächen und Freizeitgrundstücken. Die Abgrenzung der Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet Bestand“ umfasst nicht den tatsächlich mit Gebäuden bestandenen und entsprechend genutzten Bereich. Daher soll die Darstellung im FNP erweitert werden, wobei die jetzt geplante Darstellung auch über die vorgeprägten Parzellen hinaus geht. Die geplante Erweiterung der Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“ umfasst ca. 8,3 ha und war nicht Teil des FNP-Vorentwurfs. Mit einem Bebauungsplan soll zukünftig gesichert werden, dass der bestehende Maß hinaus geht. Inwiefern die bestehenden baulichen Anlagen rechtskräftig errichtet wurden, kann derzeit nicht beurteilt werden. Das bereits im FNP dargestellte SO wie auch die geplante Erweiterung liegen in einem Regionalen Grünzug, der keiner weiteren baulichen Belastung ausgesetzt werden darf. Die angestrebte Ordnung des Bestandes wird begrüßt. Allerdings ist zum derzeitigen Planungsstand unklar, ob und inwiefern eine nicht gewollte bauliche Entwicklung verfestigt bzw. eine weitere bauliche Entwicklung ermöglicht würde. Da mit der geplanten Ausweisung die Fläche des SO mehr als verdoppelt würde und zudem

	Bönnigheim	Darstellung im rechtskräftigen FNP (2004)	Darstellung im Fortschreibungsentwurf FNP	Festlegung im Regionalplan	Regionalplanerische Wertung
					über die bereits baulich genutzten Parzellen hinaus ginge, besteht noch weiterer Abstimmungsbedarf hinsichtlich der verfolgten Zielsetzung. Bis zur Klärung stehen der geplanten Darstellung Ziele der Raumordnung entgegen. Es bestehen Bedenken. Auf die Lage in verschiedenen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten wird hingewiesen. Die hiermit verbundenen Belange sind mit den entsprechenden Fachbehörden zu klären.
17	SO Campingplatz (3 ha)	Geplante Grünfläche (Zweckbestimmung Freizeitgelände und Freibad)	Geplantes SO „Campingplatz“	-	-
18.	SO Drogeriemarkt (1,2 ha)	Landwirtschaftliche Fläche	Geplantes SO „Drogeriemarkt“	Regionaler Grünzug;	<p>Das Plangebiet schließt an den bestehenden Siedlungskörper an und ragt dadurch in einen Regionalen Grünzug hinein. Regionale Grünzüge dürfen keiner weiteren baulichen Belastung ausgesetzt werden. Von einer Ausformung des Grünzugs an dieser Stelle kann nicht ausgegangen werden, da im konkreten Fall eine bauliche Entwicklung in den Regionalen Grünzug hinein verfestigt würde.</p> <p>Eine Erweiterung des südlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebiets nach Osten könnte hingegen als Ausformung des Regionalen Grünzuges angesehen werden.</p> <p>Laut Begründung des FNP-Entwurfs wird für die Planung ein Zielabweichungsverfahren angestrebt. Bis zu dessen Abschluss bestehen Bedenken gegen die Lage im Regionalen Grünzug.</p> <p>Bezüglich der geplanten Einzelhandelsnutzung wird darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund des unmittelbar benachbarten Lebensmittelmarkts um eine in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Regionalplans handelt. Die für großflächigen Einzelhandel geltenden Ziele des Regionalplans sind daher unabhängig von der geplanten Größe des Drogeriemarktes zu beachten. Der Standort steht aufgrund der Ortsrandlage im Widerspruch zum Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans. Ob und inwieweit aus diesem Grund ggfs. ein förmliches Zielabweichungsverfahren erforderlich sein wird, ist abschließend durch das Regierungspräsidium zu entscheiden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für einen Bebauungsplan die Einhaltung der einschlägigen regionalplanerischen Ziele zu Einzelhandelsnutzungen erforderlich ist. Die Verträglichkeit des Umfangs der Einzelhandelsnutzung und die Abstimmung auf die örtliche Kaufkraft sind über ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen.</p>
19.	Gemeinbedarfsfläche Schulerweiterung (0,9 ha)	Gemeinbedarfsfläche Schule geplant	Geplante Gemeinbedarfsfläche Schule	-	-
20.	Gemeinbedarfsfläche Festhalle +	Grünfläche (Zweckbestimmung)	Geplante Gemeinbedarfsfläche	-	-

	Bönningheim	Darstellung im rechtskräftigen FNP (2004)	Darstellung im Fortschreibungsentwurf FNP	Festlegung im Regionalplan	Regionalplanerische Wertung
	Sportanlagen (4,2 ha)	Freizeitgelände und Freibad	(Zweckbestimmung Festhalle und Sportanlagen)		
21.	Erweiterung Sportflächen (2,2 ha)	Grünfläche geplant (Zweckbestimmung Sportflächen)	Geplante Grünfläche (Zweckbestimmung Sportflächen)	-	-
22.	Zeltplatz	Landwirtschaftliche Fläche	Geplante Grünfläche (Zweckbestimmung Zeltplatz)	Regionaler Grünzug; Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft; Vorbehaltsgebiet Landschaftsentwicklung	Zeltplätze dienen im Gegensatz zu Campingplätzen nur der vorübergehenden Aufstellung von Zelten etc. Der Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

	Erligheim	Darstellung im rechtskräftigen FNP*	Darstellung im Fortschreibungsentwurf FNP	Festlegung im Regionalplan	Regionalplanerische Wertung
WOHNBAUFLÄCHEN					
23.	Aichert Nord (Vorentwurf: Aichert II (Nord)) (3,2 ha)	Südl. Teil: geplante Wohnbaufläche; Nördl. Teil: landwirtschaftliche Flächen; Nordwestl. Teil: geplante Friedhofserweiterung	Geplante Wohnbaufläche	Nördl. Teil: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft	In Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.
24.	Kuhäcker - Habertsau II (3,1 ha)	Landwirtschaftliche Flächen	Geplante Wohnbaufläche	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft	In Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

GEWERBEFLÄCHEN					
25.	Gewerbefläche (2 ha)	Landwirtschaftliche Flächen	Geplante Gewerbefläche	Nördl. Teil: Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Vorbehaltsgebiet Landschaftsentwicklung;	Das Plangebiet wurde gegenüber dem Vorentwurf verkleinert. Das Plangebiet tangiert einen Regionalen Grünzug, der an dieser Stelle abschließend ausgeformt wird. In Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Im Vorbehaltsgebiet für Landschaftsentwicklung sind Maßnahmen zur Förderung und Verbesserung von Landschaftsfunktionen im Rahmen der kommunalen Landschaftsplanung zu berücksichtigen.

SONSTIGE FLÄCHEN					
26.	SO Camping (1,2 ha)	Geplantes SO Camping	Geplantes SO Camping	Regionaler Grünzug; Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft	Der geplante Campingplatz liegt in einem Regionalen Grünzug. Er ist jedoch bereits im rechtskräftigen FNP als SO Camping dargestellt. Der Darstellung stehen insofern keine Ziele der Regionalplanung entgegen.
27.	SO Bauhof (2,3 ha)	Mischgebiet Bestand + landwirtschaftliche Fläche	Geplantes SO Bauhof	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft;	In Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

	Erligheim	Darstellung im rechtskräftigen FNP*	Darstellung im Fortschreibungsentwurf FNP	Festlegung im Regionalplan	Regionalplanerische Wertung
					Im Vorbehaltsgebiet für Landschaftsentwicklung sind Maßnahmen zur Förderung und Verbesserung von Landschaftsfunktionen im Rahmen der kommunalen Landschaftsplanung zu berücksichtigen.
28.	Erweiterungsfläche Sport und Spiel (1,5 ha)	Geplante Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz)	Geplante Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz)	-	-

	Kirchheim a. N.	Darstellung im rechtskräftigen FNP*	Darstellung im Fortschreibungsentwurf FNP	Festlegung im Regionalplan	Regionalplanerische Wertung
WOHNBAUFLÄCHEN					
29.	Hinter den Lüssen 3 (Vorentwurf: Hinter den Lüssen 2 Süd) (2,2 ha)	Landwirtschaftliche Flächen	Geplante Wohnbaufläche	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft	In Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.
30.	Ehem. Tennisplätze (1 ha)	Grünfläche (Zweckbestimmung Tennis)	Wohnbaufläche Bestand	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft	Für den Bereich der Tennisplätze wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, um diese Fläche einer Wohnbaunutzung zugänglich zu machen (vgl. Vorlage PLA 069/2020).
31.	Wasseräcker I (4,3 ha)	Geplante Wohnbaufläche	Geplante Wohnbaufläche	Teilweise Lage in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft	In Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.
32.	Wasseräcker II (3,4 ha)	Landwirtschaftliche Flächen	Geplante Wohnbaufläche	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Vorbehaltsgebiet „Sicherung des Wasserhaushaltes“; Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Teilweise Lage in einem Landschaftsschutzgebiet	In Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen; Vorbehaltsgebiete „Sicherung des Wasserhaushaltes“ sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern; Die mit dem Landschaftsschutzgebiet verbundenen Belange sind mit der entsprechenden Fachbehörde abzustimmen.
33.	Ehem. Gärtnerei – Konversion (0,7 ha)	Grünfläche (Gärtnerei)	Geplante Wohnbaufläche	-	-

GEWERBEFLÄCHEN					
34.	Erweiterung Hellebarren (3,7 ha)	Landwirtschaftliche Flächen	Geplante Gewerbefläche	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft	In Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.
35.	Erweiterung Ehwiesen (Vorentwurf: Erweiterung Ehwiesen I) (1,3 ha)	Landwirtschaftliche Flächen	Geplante Gewerbefläche	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft	In Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

SONSTIGE FLÄCHEN					
36.	SO Obsthalle	Landwirtschaftliche Fläche / Weinberge	Geplantes SO „Obsthalle“	Regionaler Grünzug; Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft; Vorbehaltsgebiet für	Derzeit befindet sich dort eine Lagerhalle für Obst sowie eine kleine Verkaufsfläche der örtlichen Obstbaugenossenschaft. Geplant ist, die Lagerhalle und den Verkaufsraum durch einen Neubau zu ersetzen und die Verkaufsfläche zu erweitern. Da das Vorhaben nicht

				Naturschutz und Landschaftspflege	<p>unter die sog. Privilegierung des § 35 Abs. 1 BauGB fällt, ist hierfür die Änderung des FNP sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem Regionalen Grünzug, der keiner weiteren baulichen Belastung ausgesetzt werden darf. Genehmigte bauliche Anlagen haben in den Regionalen Grünzügen im Einzelfall Bestandsschutz. Erweiterungen sind im Rahmen der bisherigen Ausprägung möglich.</p> <p>Da die Art und der Umfang des Vorhabens noch nicht geklärt sind, bestehen gegen die geplante Darstellung des Sondergebiets aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug zunächst Bedenken.</p>
37.	Grüne Fuge (2,3 ha)	Teilweise Mischbaufläche geplant; Landwirtschaftliche Fläche	Geplante Grünfläche	-	-
38.	Trasse Ortsumgehung	Trasse Ortsumgehung; landwirtschaftliche Flächen	Trasse Ortsumgehung; landwirtschaftliche Flächen	<p>Regionaler Grünzug; Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft; Vorbehaltsgebiet „Sicherung des Wasserhaushaltes“; Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Lage in einem Landschaftsschutzgebiet</p>	<p>Gegenüber dem rechtskräftigen FNP ist ein veränderter Trassenverlauf vorgesehen – ein genauer Verlauf ist noch nicht bekannt. Die nun schematisch dargestellte Variante liegt größtenteils in einem Regionalen Grünzug.</p> <p>Die Ortsumgehung ist im Regionalverkehrsplan als „Maßnahme zur Trassenfreihaltung“ vorgeschlagen.</p> <p>Aufgrund des nicht konkretisierten Trassenverlaufs ist eine abschließende regionalplanerische Einschätzung nicht möglich.</p> <p>Es wird bei den weiteren Überlegungen um eine enge Abstimmung zum konkreten Trassenverlauf mit der Regionalplanung gebeten.</p>

IV. Einzelhandel

In der Begründung zum Fortschreibungsentwurf wird die Einzelhandelssituation in den Kommunen der Verwaltungsgemeinschaft beschrieben. Die Grundversorgung ist danach in allen Kommunen über bestehende Lebensmittelmärkte, das Lebensmittelhandwerk sowie den Wochenmarkt in Bönnigheim gesichert. In der Gemeinde Bönnigheim soll über das bestehende Einzelhandelsangebot hinaus ein Drogeriemarkt im Norden der Ortslage entstehen. Ein darüber hinausgehender Handlungsbedarf in Bezug auf die Sicherung bzw. Weiterentwicklung des Einzelhandels wird nicht dargelegt.

Die regionalplanerische Wertung zum geplanten Drogeriemarkt ist dem „Kapitel III. Einzelne Flächendarstellungen“ zu entnehmen.

Regionalplanerische Vorgaben zum Einzelhandel sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu beachten. Dies gilt auch für die großflächige Erweiterung von Hofläden.

V. Verkehr

Im Bereich der GVV sind in der Raumnutzungskarte des Regionalplans weder Schienen- noch Straßenstrassen festgelegt, die zu sichern sind.

Der Regionalverkehrsplan schlägt für die Gemeinden Bönningheim, Erligheim sowie Kirchheim a. N. Ortsumfahrungen vor. Diese Trassen sind im Bereich Bönningheim und Kirchheim a. N. im Flächennutzungsplanentwurf dargestellt.

Die regionalplanerische Bewertung des geplanten Trassenverlaufs der Umfahrung Kirchheim a. N. (Maßnahmen-Nr. 274 des Regionalverkehrsplans) erfolgt unter „Kapitel III. Einzelne Flächendarstellungen“.

Die geplante Ortsumfahrung im Nordosten der Gemeinde Bönningheim (Maßnahmen-Nr. 277 des Regionalverkehrsplans) ist bereits im rechtskräftigen FNP dargestellt. An diesem Trassenverlauf ändert sich gegenüber dem rechtskräftigen FNP nichts.

Die Trasse der Ortsumfahrung in Erligheim (Maßnahmen-Nr. 351 des Regionalverkehrsplans) sollte bei den weiteren Überlegungen zur Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden.

In der Begründung werden zu einzelnen Wohn- und Gewerbeflächendarstellungen verkehrliche Bewertungen bezüglich der innerörtlichen Auswirkungen gegeben. Aus regionalplanerischer Sicht wird dies begrüßt. In der Stellungnahme zum Vorentwurf der Fortschreibung des FNPs wurde eine Einbeziehung der Auswirkungen auf den Teilraum bzw. die Nachbarkommunen angeregt, die jedoch nicht erfolgt ist. Dies wäre aber zu begrüßen.

Das derzeitige P+R-Angebot ist zu sichern.

VI. Freiraum / Landschaftsplan

Begleitend zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde ein Landschaftsplan erstellt. Er beschreibt in Text und Karten den Zustand von Natur und Landschaft und formuliert ein landschaftliches Leitbild mit Zielen und Maßnahmenvorschlägen. Es ist zu begrüßen, dass hierfür – wie in der frühzeitigen Beteiligung angeregt – vielfach auf die Datengrundlagen des Verbands Region Stuttgart zurückgegriffen wurde.

Hinsichtlich der formulierten Ziele und Maßnahmen wird angeregt, die aktuellen Themenfelder Artenschutz, Biotopverbund, Klimaanpassung inkl. Wasserrückhalt, Naherholung und Kompensation noch vertieft zu behandeln und interkommunale Anknüpfungspunkte sowie Wege zur Umsetzung aufzuzeigen.

VII. Beschlussvorschlag

1. Wohnbauflächen

1.1. Gemeinde Bönningheim: Dem Umfang der Wohnbauflächendarstellung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

1.2. Gemeinde Kirchheim a. N.: Dem Umfang der Wohnbauflächendarstellung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

1.3. Gemeinde Erligheim: Der sich aus dem Bebauungsplan „Aichert Nord“ ergebenden Wohnbauflächendarstellung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen. Einer darüber hinausgehenden Darstellung von Wohnbauflächen stehen bis zum Vorliegen einer nachvollziehbaren Begründung Ziele der Regionalplanung entgegen.

2. Gewerbeflächen

2.1. Gemeinde Bönningheim:

- Dem Umfang der Gewerbeflächendarstellung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.
- „Lauffener Feld IV“: Die geplante Gewerbefläche liegt in einem Regionalen Grünzug. Der Darstellung stehen Ziele des Regionalplans entgegen. Es bestehen Bedenken.

2.2. Gemeinde Kirchheim a. N.:

Dem Umfang der Gewerbeflächendarstellung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

2.3. Gemeinde Erligheim: Dem Umfang der Gewerbeflächendarstellung stehen unter der Maßgabe keine Ziele der Regionalplanung entgegen, dass eine differenziertere Bedarfsbetrachtung vorgelegt wird.

3. Sonstige Flächen:

3.1. Gemeinde Bönningheim

- „SO Wochenendhausgebiet Heide – Hohe Birke“:
Die geplante Fläche liegt in einem Regionalen Grünzug.
Bis zur Klärung der verfolgten Zielsetzung stehen der geplanten Darstellung Ziele der Regionalplanung entgegen. Es bestehen Bedenken.
Auf die Lage in verschiedenen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten wird hingewiesen. Die hiermit verbundenen Belange sind mit den entsprechenden Fachbehörden zu klären.
- „SO Drogeriemarkt“:
Die geplante Fläche liegt in einem Regionalen Grünzug, Ziele des Regionalplans stehen entgegen.
Bezüglich der geplanten Einzelhandelsnutzung wird darauf hingewiesen, dass der Standort aufgrund der Ortsrandlage im Widerspruch zum Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans steht. Zudem sind die einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Regionalplans im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu beachten.

3.2. Gemeinde Kirchheim a. N.

- „SO Obsthalle“:
Das geplante Sondergebiet liegt in einem Regionalen Grünzug und steht damit zunächst im Widerspruch zu einem geltenden Ziel der Raumordnung. Inwiefern eine Erweiterung des Gebäudebestandes innerhalb des Regionalen Grünzuges möglich ist, ist im weiteren Verfahren zu klären.

4. Weitere Flächendarstellungen

Bezüglich der übrigen einzelnen Flächendarstellungen sind die regionalplanerischen Wertungen unter Kap. III „Einzelne Flächendarstellung“ zu beachten.

5. Verkehr

Das derzeitige P+R-Angebot ist zu sichern.