

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

# vVG Lauffen

Landkreis Heilbronn



## Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung

Zieljahr 2030

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 19.05.2017

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

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>1</b>
1.1	Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung	1
1.2	Erforderlichkeit der Fortschreibung	1
1.3	Planungsgebiet und Planungszeitraum	2
<b>2.</b>	<b>Verfahrensdaten</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
3.1	Landesplanung	4
3.2	Regionalplanung	6
<b>4.</b>	<b>Wohnbauflächenbedarf</b>	<b>7</b>
4.1	Bevölkerungsprognose	7
4.2	Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale	9
4.3	Ergebnis Flächenbedarf	10
4.4	Fazit	11
<b>5.</b>	<b>Gewerbeflächenbedarf</b>	<b>12</b>
5.1	Stadt Lauffen	12
5.2	Neckarwestheim	12
5.3	Nordheim	13
5.4	Fazit Gewerbeflächenbedarf	13
<b>6.</b>	<b>Sonstiger Flächenbedarf</b>	<b>13</b>
6.1	Sonderbauflächen	13
6.2	Grünflächen	14
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Erläuterung der einzelnen Bauflächen</b>	<b>15</b>
8.1.1	Stadt Lauffen a. N.	15
8.1.2	Gemeinde Neckarwestheim	16
8.1.3	Gemeinde Nordheim	17
8.2	Alternativenprüfung	19
8.3	Wohnbauflächenausweisung – Fazit	20
<b>9.</b>	<b>Berichtigungen nach § 13a BauGB</b>	<b>21</b>
<b>10.</b>	<b>Umwelt und Landschaftsplanung</b>	<b>22</b>
<b>11.</b>	<b>Erneuerbare Energien</b>	<b>22</b>
<b>12.</b>	<b>Infrastruktur</b>	<b>23</b>
<b>13.</b>	<b>Einzelhandel</b>	<b>24</b>
<b>14.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>24</b>

# 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 Flächennutzungsplanes 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 Flächennutzungsplanes 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 Flächennutzungsplanes (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Lauffen“ wurde am 30.12.2009 genehmigt. Zwischenzeitlich wurden vier Änderungen des Flächennutzungsplanes 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 flä-

chendeckende 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 soll durch den Aufstellungsbeschluss am 12.05.2017 eingeleitet werden.

Als Planungsgrundlage werden die ALKIS-Daten des Landesamtes 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 2015 von 22.772 Einwohnern. Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 461 E/km<sup>2</sup>. Die Flächenanteile und die Bevölkerung verteilen sich wie folgt auf die Teilverwaltungsräume:

TVR Lauffen	2.273 ha	(46,0 %)	11.042 Einw.	(48,5 %)
TVR Neckarwestheim	1.397 ha	(28,3 %)	3.709 Einw.	(16,3 %)
TVR Nordheim	1.271 ha	(25,7 %)	8.021 Einw.	(35,2 %)

Der Planungszeitraum umfasst Stand heute einen Zeitraum von 15 Jahren bis Ende 2030.

## 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 bis zum
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	vom bis zum
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 Gemeinden 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 unternationale 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 Schienennahverkehrssystem, 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 Landesentwicklungsplanes 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 nordwestliche Rand von Nordheim ist eine Grünzäsur zu berücksichtigen.
- Der Außenbereich im Verwaltungsraum wird überwiegend von Regionalen Grünzügen belegt.

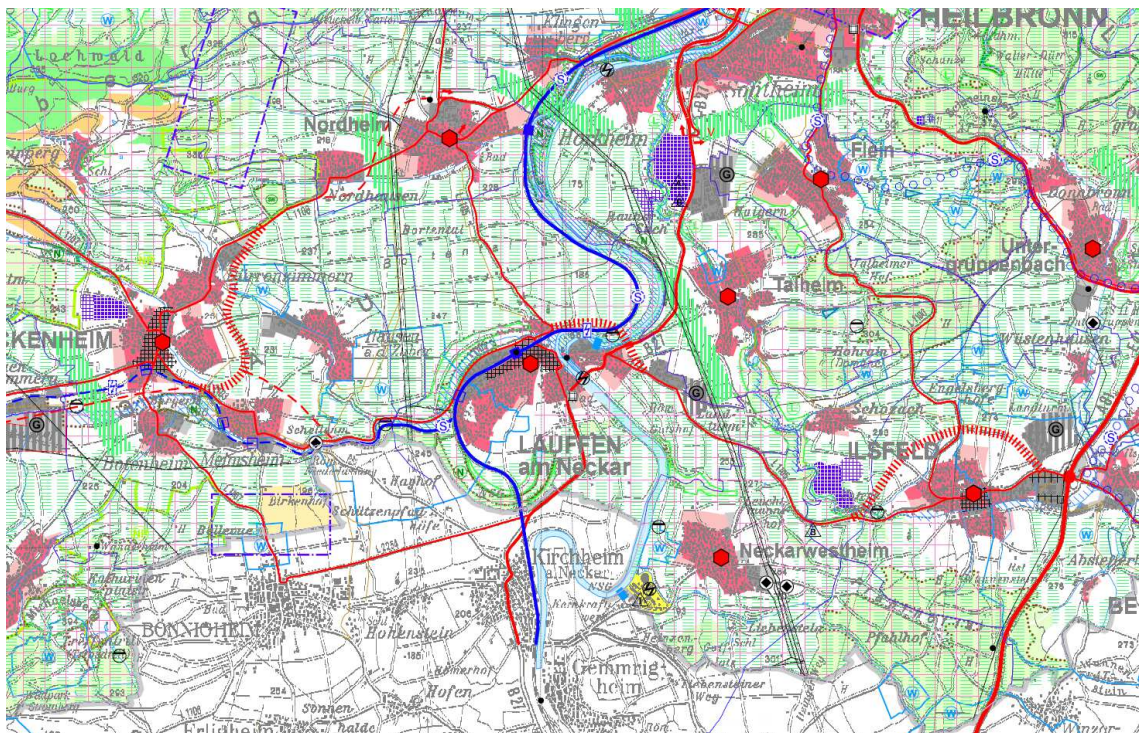


Abb. 1 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020  
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)



## 4. Wohnbauflächenbedarf

Der Nachweis des Bauflächenbedarfes 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 Hinweispapier des Landes ist nicht als starres Regelwerk zu sehen. Nach Angaben des MVI sind örtliche und regionalbedingte Besonderheiten mit einzubeziehen. Nach Angaben des Gemeindetages Baden-Württemberg können z.B. aufgrund regionaler bzw. örtlicher Besonderheiten eine abweichende Bevölkerungsentwicklung geltend gemacht werden.

### 4.1 Bevölkerungsprognose

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs wird im Jahr 2015 nach ersten Schätzungen um mindestens 125.000 auf etwas mehr als 10,8 Mio. ansteigen. Damit hat sich – vor allem aufgrund des Zustroms an Flüchtlingen – der Trend der letzten Jahre mit steigenden Zuwanderungszahlen nochmals erheblich verstärkt. Im Jahr 2014 zogen per Saldo knapp 90.000 Personen in den Südwesten, bereits im Jahr 2013 waren es rund 70.000. Dagegen war noch in den Jahren 2008 und 2009 die Einwohnerzahl des Landes aufgrund geringer Wanderungsgewinne und eines negativen Geburtensaldos (weniger Geburten als Sterbefälle) rückläufig.

Vor dem Hintergrund der derzeit bestehenden besonders großen Unsicherheiten im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Zuwanderung hat das Statistische Landesamt drei Voraussrechnungsvarianten erstellt. Nach der so genannten Hauptvariante, die auch in den kommenden Jahren von einer relativ hohen Zuwanderung ausgeht, könnte die Einwohnerzahl des Landes noch bis zum Jahr 2024 um rund 420.000 Personen auf dann 11,14 Mio. Einwohner ansteigen.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat Ende 2015 eine neue regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung mit der Basis 31.12.2014 bis zum Jahr 2035 veröffentlicht. Diese geht für den gesamten Verwaltungsraum für das Jahr 2030 von einer Einwohnerzahl von 24.271 Einwohnern aus. Gegenüber dem Einwohnerstand von 2014 ist dies ein Bevölkerungsanstieg von rund 1.852 Einwohnern bzw. 8,26 %.

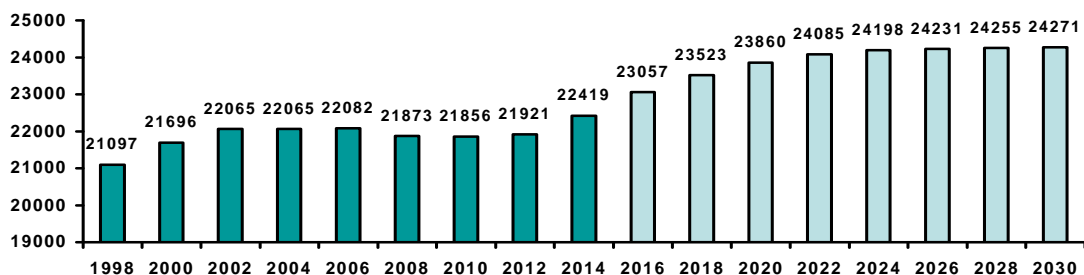


Abb. 2 Bevölkerungsentwicklung und -prognose der vVG Lauffen  
(Quelle: Eigene Darstellung; Datengrundlage: Statistisches Landesamt)

Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung ergibt sich für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Lauffen mit den aktuellsten verfügbaren Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamtes (Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich; Ende 2015) folgende Entwicklungsprognose bis zum Jahr 2030 mit Hauptvariante und Entwicklungskorridor:

	Bevölkerungsentwicklung	Entwicklungskorridor unten	Entwicklungskorridor oben
	Hauptvariante		
	Stand 2030	Stand 2030	Stand 2030
Lauffen a. N.	11.423 EW + 381 EW*	11.052 EW + 10 EW*	12.100 EW + 1.058 EW*
Neckarwestheim	4.046 EW + 337 EW*	3.641 EW - 68 EW*	4.880 EW + 1.171 EW*
Nordheim	8.802 EW + 781 EW*	7.997 EW - 24 EW*	10.475 EW + 2.454 EW*
<b>GVV (gesamt)</b>	<b>+ 1.499 EW</b>	<b>- 82 EW</b>	<b>+ 4.683 EW</b>

*\*Ausgangswert Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich Ende 2015 (Statistisches Landesamt)*

Bei der Stadt Lauffen und der Gemeinde Neckarwestheim ergeben sich Abweichungen zwischen der tatsächlichen Einwohnerzahl (31.12.2016 – Einwohnermeldeämter der Gemeinden) und der prognostizierten Einwohnerzahl.

Die Gesamtbevölkerungszahl der Stadt Lauffen lag Ende 2016 mit 11.324 Einwohnern um 208 EW deutlich über der prognostizierten Zahl von 11.116 Einwohnern der Hauptvariante. Sie übersteigt sogar um 50 EW die prognostizierte Zahl des oberen Randes des Entwicklungskorridors von 11.274 Einwohnern.

Die Gesamtbevölkerungszahl der Gemeinde Neckarwestheim lag Ende 2016 mit 3.798 Einwohnern um 57 EW über der prognostizierten Zahl von 3.741 Einwohnern der Hauptvariante und damit lediglich 2 EW unter der prognostizierten Zahl von 3.800 Einwohnern des oberen Randes.

Die Gesamtbevölkerungszahl der Gemeinde Nordheim lag Ende 2016 mit 8.113 Einwohnern um 87 EW leicht unter der prognostizierten Zahl von 8.200 Einwohnern der Hauptvariante des Entwicklungskorridors des statistischen Landesamtes.

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. Da allerdings die tatsächlichen Einwohnerzahlen der Stadt Lauffen und der Gemeinde Neckarwestheim der prognostizierten Zahl des oberen Randes entsprechen bzw. leicht darüberliegen, ist dies bei der Wohnbauflächenbedarfsberechnung zu berücksichtigen.

## 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 2030 folgende fiktive Zuwächse:

Lauffen	+ 497 EW
Neckarwestheim	+ 167 EW
Nordheim	+ 361 EW

## 4.2 Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale

Gemäß den Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung sind Innenentwicklungspotentiale vorrangig zu entwickeln und werden vom Brutto-Wohnflächenbedarf abgezogen. In der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft gibt es folgende Innenentwicklungspotentiale:

### Innenentwicklung

Die Stadt **Lauffen** weist rund 100 Baulücken im Umfang von rund 6,0 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. In Folge dessen 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 1,2 ha festzustellen.

Die Gemeinde **Neckarwestheim** hat rund 65 Baulücken im Umfang von 4,2 ha. Die Baulücken befinden sich alle in privater Hand. 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 8 ha aufweist. Auch die Gemeinde Nordheim hat bereits mehrere Umfragen (2011, 2014 und 2016) zur Verkaufsbereitschaft durchgeführt. Bei der letzten Umfrage wurde nahezu von 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 Wohnraumes sowie zur Stärkung der Infrastruktur realisiert wurden. Daher wird eine Aktivierungsrate von 20 % als realisierbar angesehen. Insgesamt verfügt die Gemeinde somit über ein realistisch aktivierbares Innenentwicklungspotential von **1,6 ha**.

### 4.3 Ergebnis Flächenbedarf

Wohnbauflächenbedarfsberechnung auf Grundlage der Hauptvariante der Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes:

	Lauffen	Neckarwestheim	Nordheim
Ausgangsbewölkerung (Ende 2015)	11.042	3.709	8.021
Prognose Bevölkerung (bis 2030)	11.423	4.046	8.802
Einwohnerentwicklung (bis 2030)	+ 381	+ 337	+ 781
Differenz zw. Hauptvariante und tatsächlicher Einwohnerzahl (Ende 2016)	+ 208	+ 57	-
Rückgang Belegungsdichte	+ 497	+ 167	+ 361
Einwohnerzuwachs	+ 1.086	+ 561	+ 1.142
<b>Bruttoflächenbedarf** (ha)</b>	<b>21,72</b>	<b>11,22</b>	<b>22,84</b>

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

Wohnbauflächenbedarfsberechnung unter Berücksichtigung des oberen Randes der Bevölkerungsvorausberechnung der Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes für die Stadt Lauffen und die Gemeinde Neckarwestheim:

	Lauffen	Neckarwestheim	Nordheim
Ausgangsbewölkerung (Ende 2015)	11.042	3.709	8.021
Prognose Bevölkerung (bis 2030)	12.100*	4.880*	8.802
Einwohnerentwicklung (bis 2030)	+ 1.058	+ 1.171	+ 781
Rückgang Belegungsdichte	+ 497	+ 167	+ 361
Einwohnerzuwachs	+ 1.555	+ 1.338	+ 1.142
<b>Bruttoflächenbedarf** (ha)</b>	<b>31,10</b>	<b>26,76</b>	<b>22,84</b>
Innenentwicklungspotential (ha)	1,2	0,8	1,6
<b>Nettoflächenbedarf (ha)</b>	<b>29,90</b>	<b>25,96</b>	<b>21,24</b>

\* Prognosewert des oberen Randes der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes

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

#### 4.4 Fazit

Der Brutto-Wohnbauflächenbedarf beläuft sich unter Berücksichtigung des oberen Randes der Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Lauffen und die Gemeinde Neckarwestheim für den gesamten Verwaltungsraum auf 55,78 ha. Nach Abzug des Innenentwicklungspotentials verbleibt ein Netto-Wohnbauflächenbedarf von **52,18 ha**.

Da bereits jetzt die tatsächliche Einwohnerzahl für die Stadt Lauffen und die Gemeinde Neckarwestheim eine über die Hauptvariante der Bevölkerungsvorausberechnung steigende Einwohnerzahl erwarten lässt, wird eine Wohnbauflächenausweisung über dem Bedarf der Hauptvariante als erforderlich erachtet. Das Ausschöpfen des ermittelten Bedarfs auf Basis des oberen Randes ist nicht Ziel der Kommunen. Dennoch soll der aktuellen Einwohnerentwicklung Rechnung getragen werden und Wohnbauflächen über dem Bedarf der Hauptvariante ausgewiesen werden.

Die Gemeinde Nordheim hat sich für eine eher zurückhaltende Flächenausweisung entschieden, da in den letzten Jahrzehnten größere Flächen in Anspruch genommen wurden. Durch den Vergleich zwischen der tatsächlichen Einwohnerzahl und den Prognosewerten aus der Bevölkerungsvorausberechnung ergibt sich zudem kein erhöhter Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Nordheim.

## 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 m<sup>2</sup>. Weitere rein gewerbliche Bauflächen sind nicht vorhanden. Der Stadt Lauffen liegen bereits konkrete Anfragen für gewerbliche Bauflächen vor, sodass die Notwendigkeit besteht in Kürze einen Bebauungsplan aufzustellen. 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 Gewerbebestandes 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.

### 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. Zudem ist derzeit nicht absehbar, wann Schacht Konrad in Salzgitter für schwach- und mittelradioaktive Abfälle in Betrieb gehen wird. Ergebnis ist, dass eine große Gewerbefläche in Neckarwestheim vermutlich auf Jahrzehnte blockiert sein wird, ohne einen Ertrag für die Gemeinde abzuwerfen. Die Gemeinde Neckarwestheim benötigt daher andere nutzbare Flächen, um die steigenden Aufgaben einer Kommune zu bewältigen. 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 Gewerbeflächenbedarf von ca. 12 ha bis 2030. Bereits jetzt liegen der Gemeinde konkrete Anfragen von örtlichen Betrieben im Umfang von 3 ha vor.

Die Gemeinde möchte nun die gewerbliche Baufläche NW4 „Waldweg III“ im Umfang von 4,4 ha aus der 1. Fortschreibung übernehmen. Zusätzlich soll die Fläche NW8 „Ilsfelder Weg“ im Umfang von 7,2 ha in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

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 „Breitenbaum“ im Umfang von 8,8 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 2030 mit einem Gewerbeflächenbedarf von rund 32 ha zurechnen.

## **6. Sonstiger Flächenbedarf**

### **6.1 Sonderbauflächen**

Es werden keine neuen Sonderbauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. In allen Teilverwaltungsräumen werden die bereits in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorhandenen geplanten Sonderbauflächen übernommen und daher nicht weiter begründet.

Die Stadt Lauffen übernimmt zwei Sonderbauflächen für ein Gartenhausgebiet und eine Reitanlage.

Die Gemeinde Neckarwestheim übernimmt zwei Gartenhausgebiete.

Die Gemeinde Nordheim übernimmt bis auf eine alle 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.

## 6.2 Grünflächen

In der Gemeinde Nordheim wurde die bestehende Biotopvernetzungs-konzeption in den Flächennutzungsplan als geplante Grünflächen eingearbeitet. Damit möchte die Gemeinde Nordheim klarstellen, welche Flächen grundsätzlich nicht bebaut werden sollen, sondern langfristig vorrangig ökologischen Zwecken dienen.

## 7. Flächenbilanz

Die 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.

		Alt- planung	Neu- planung	W	M	G	SO
<b>TVR Lauffen</b>							
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			
<b>TVR Lauffen gesamt</b>				21,2	4,4	10,8	1,2
<b>TVR Neckarwestheim</b>							
NW1	„Rohr/Hart“	X		8,5			
NW2	„Kirschen - Süd“	X		2,5			
NW3	„Großgärten“	X		1,9			
NW4	„Waldweg III“	X				4,4	
NW5	„Tobel“	X					0,9
NW6	„Vogelherd“	X					8,3
NW7	„Heilig Häusle“		X	4,4			



	Alt- planung	Neu- planung	W	M	G	SO
NW8 „Schozacher Weg“		<b>X</b>		4,1		
NW9 „Ilsfelder Weg“		<b>X</b>			7,2	
<b>TVR Neckarwestheim gesamt</b>			17,3	4,1	11,6	9,2
<b>TVR Nordheim</b>						
<i>Nordheim</i>						
NH1 „Weißen IIII“	<b>X</b>		10,7			
NH2 „Vorderes Katzental“	<b>X</b>					4,9
NH3 „Rohracker“	<b>X</b>					entfällt
NH4 „Hinter sich hinaus“	<b>X</b>					4,9
NH5 „Trautenbusch“	<b>X</b>					0,3
NH6 „Trautenbusch II“	<b>X</b>					1,1
NH7 „Seeloch“	<b>X</b>					0,8
NH8 „Märzenacker II“		<b>X</b>	4,5			
NH9 „Gartacher Pfad“		<b>X</b>			8,8	
<b>TVR Nordheim gesamt</b>			15,2	–	8,8	12,0
<b>GESAMTBILANZ</b>			<b>53,7</b>	<b>8,5</b>	<b>31,2</b>	<b>22,4</b>

## 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 Flächennutzungsplanes zwei 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 mono-

strukturiert. Zur B 27 ist ein ausreichender Abstand einzuhalten. Die attraktive Fläche in Südhanglage garantiert eine sehr gute Wohnlage mit hohem Wohn- und Freizeitwert.

- Fläche L12: „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“ zeigen, 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 sind 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 des Bedarfs erfolgen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die verkehrlichen Auswirkungen auf die bestehenden Siedlungsbereiche zu untersuchen und in der Planung zu berücksichtigen.

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“, 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“, geplante G-Fläche, 11,7 ha  
(unverändert gegenüber 1. Fortschreibung)
- Fläche L8: „Landturm“, geplante S-Fläche, 0,8 ha  
(unverändert gegenüber 1. Fortschreibung)

### 8.1.2 Gemeinde Neckarwestheim

Es erfolgen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zwei Neuausweisungen von Bauflächen:

- Fläche NW7: „Heilig Häusle“, geplante W-Fläche, 4,4 ha  
und NW8: „Schozacher Weg“, geplante M-Fläche, 4,1 ha

Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand und grenzt an die K 2081 an. Im Osten und im Süden grenzt die geplante gewerbliche Baufläche NW9 „Ilsfelder Weg“ an das Gebiet

an. Die Mischbaufläche bildet zwischen der Wohnbaufläche und der gewerblichen Baufläche einen Puffer. Damit sollen die unterschiedlichen Nutzungsarten gestaffelt angeordnet werden, um Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung zu vermeiden. Das Gebiet selbst wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der Wohnbaufläche befinden sich zudem ein Aussiedlerhof, Kleingärten und Gehölzbestände. Im Rahmen der folgenden Bebauungsplanung müssen Lärmimmissionen durch die K 2081 und der in der näheren Umgebung befindlichen Gewerbegebiete beachtet werden.

- 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, minimiert den innerbetrieblichen Verkehr und verringert damit die Belastung der Ortslagen.

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 (unverändert gegenüber 1. Fortschreibung)
- Fläche NW2: „Kirschen - Süd“, geplante W-Fläche, 2,5 ha (unverändert gegenüber 1. Fortschreibung)
- Fläche NW3: „Großgärten“, geplante W-Fläche, 1,9 ha (unverändert gegenüber 1. Fortschreibung)
- Fläche NW4: „Waldweg III“, geplante G-Fläche, 5,5 ha (unverändert gegenüber 1. Fortschreibung)
- 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)

### 8.1.3 Gemeinde Nordheim

Es sollen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zwei Neuausweisungen von Bauflächen erfolgen:

- Fläche NH8: „Märzenacker 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, 8,8 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.

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

- Fläche NH1: „Weißen I“, geplante W-Fläche, 3,6 ha (unverändert gegenüber 1. Fortschreibung)
- Fläche NH2: „Weißen 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 Wohnbauflächenausweisung 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 nicht. Zudem bildet die im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Ortsumfahrung die östliche Grenze einer möglichen Siedlungsentwicklung. Daher soll in diesem Bereich die Neuausweisung von Bauflächen erfolgen.

Die Neuausweisung der Wohnbaufläche NW7 und der Mischbaufläche NW8 führt zu einer gestaffelten Anordnung der Nutzungsarten zur Reduzierung von Emissionen und sind Folge der geplanten gewerblichen Baufläche NW9.

### 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 in den Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche aufgenommen. Allerdings sollen diese vier aus Sicht der Gemeinde geeigneten Entwicklungspotentiale als Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden (vgl. Kap. 8.1). 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 gingen je ein Standort in Nordhausen und Nordheim hervor, die 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 bessere Entwicklungsmöglichkeiten für die ortsansässigen Betriebe.

### 8.3 Wohnbauflächenausweisung – Fazit

	Nettoflächenbedarf (ha)	Flächenausweisung (ha)	Differenz Bedarf / Ausweisung
Lauffen	29,90*	23,40	+ 6,50
Neckarwestheim	25,96*	19,35	+ 6,61
Nordheim	21,24	15,20	+ 6,04
<b>vVG (gesamt)</b>	<b>77,10</b>	<b>57,95</b>	<b>+ 19,15</b>

\* Nettoflächenbedarf auf Grundlage des oberen Randes des Entwicklungskorridors der Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes

Folgendes Fazit lässt sich festhalten:

- Im Rahmen der 2. Fortschreibung werden im Verwaltungsraum insgesamt Neuausweisungen an geplanten Wohnbauflächen im Umfang von 21,0 ha vorgesehen. Es werden insgesamt 34,9 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 wird die Übernahmen aus der genehmigten 1. Fortschreibung im Umfang von 12,9 ha durch die Neuausweisung von rund 4,4 ha Wohnbaufläche ergänzt. Hinzu kommt ebenfalls eine Mischbaufläche im Umfang von 4,1 ha, welche zur Hälfte als Wohnbaufläche angerechnet wurde. Insgesamt werden somit in der 2. Fortschreibung geplante Wohnbauflächen im Umfang von 19,3 ha dargestellt.
- Die Gemeinde Nordheim weist zusätzlich zu den aus der genehmigten 1. Fortschreibung übernommenen Wohnbauflächen im Umfang von 10,7 ha lediglich weitere 4,5 ha neu aus. Insgesamt werden somit in der 2. Fortschreibung geplante Wohnbauflächen im Umfang von 15,2 ha dargestellt. Der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim hat sich aufgrund der großzügigen Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte für eine zurückhaltende Siedlungsentwicklung ausgesprochen. Die Neuausweisungen unterschreiten somit den ermittelten Bedarf.

Es lässt sich festhalten, dass die Flächenausweisung in der vVG Lauffen im Umfang von 57,90 ha um 5,77 ha über dem ermittelten Nettobedarf der Hauptvariante von 52,18 ha

liegt. Allerdings wurde aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Lauffen als auch in der Gemeinde Neckarwestheim für diese beiden Kommunen der obere Rand der Bevölkerungsvorausberechnung herangezogen. Daraus ergibt sich ein Gesamtbedarf in der vVG Lauffen von 77,10 ha, welcher durch die Wohnbauflächenausweisung um 19,15 ha unterschritten wird.

Die Stärkung der Ortskerne steht weiterhin bei allen drei Kommunen im Vordergrund. Eine Umsetzung von neuen Bauflächen soll nur entsprechend des sich konkret abzeichnenden Bedarfs ggf. auch abschnittsweise erfolgen.

## 9. 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:

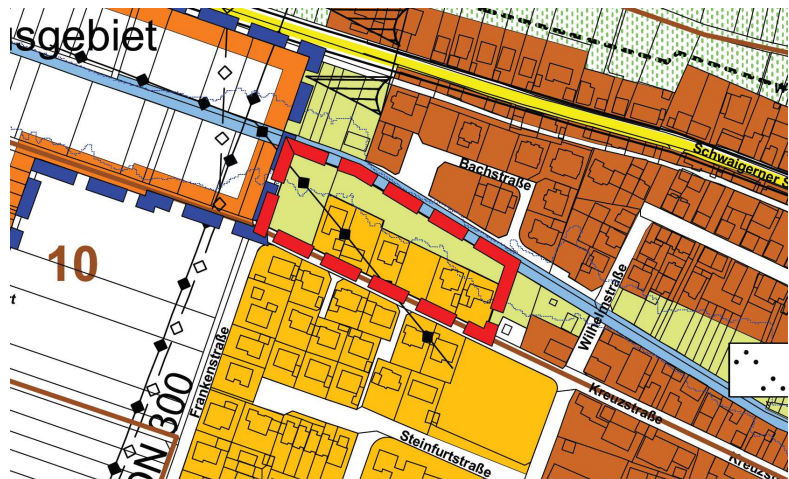
**Name (Rechtskraft)**

**Planausschnitt (o.M.)**

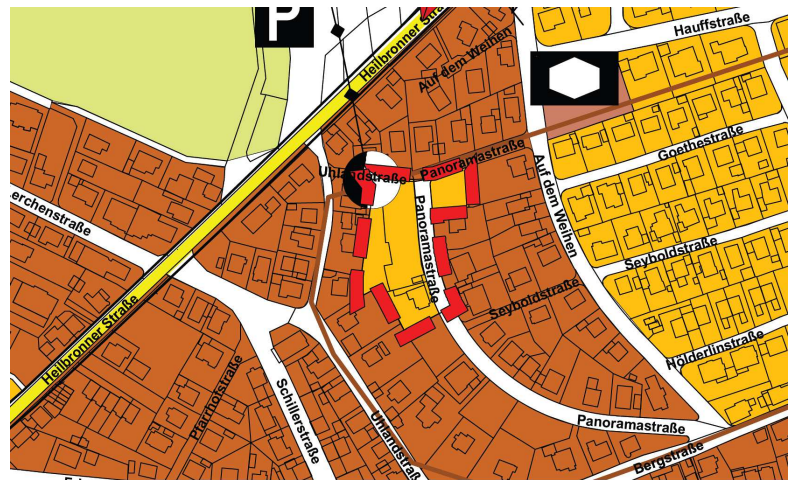
Neckarwestheim:  
„Obere Hardt, 2.  
Änderung“  
(11.01.2012)



Nordheim:  
„Kreuzstraße Nord“  
(03.03.2011)



Nordheim:  
„Panoramastraße II“  
(22.11.2012)



## 10. Umwelt und Landschaftsplanung

Zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird im weiteren Verfahren gemäß den gesetzlichen Vorgaben nach Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mit den Behörden ein Umweltbericht erarbeitet. Die Notwendigkeit eines Landschaftsplans wird im weiteren Verfahren geprüft.

## 11. Erneuerbare Energien

Durch die Änderungen des Baugesetzbuches (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. Inwieweit hierzu im Verwaltungsraum ein Handlungsbedarf besteht, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Darüber hinaus können 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.

## **12. Verkehrliche Infrastruktur**

### **Lauffen**

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 beabsichtigt den Bau einer Verbindung zwischen den Kreisstraßen K 2081 im Norden und K 2085 im Osten. Diese soll die Ortslage von Neckarwestheim von einem Teil des Durchgangsverkehrs entlasten. Hierzu wurden bereits in einer Machbarkeitsstudie drei Varianten untersucht, welche sich lediglich in der Linienführung unterscheiden. Der Anschluss an das vorhandene Straßennetz ist bei allen Varianten gleich. Die Gemeinde favorisiert die westliche Variante. Daher wird nur diese im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **Nordheim**

Für die Weiterführung der Nordumgehung von Nordheim nach Westen und eine Südumfahrung von Nordhausen wurde eine Variantenuntersuchung durchgeführt. Die beabsichtigte Trassenführung wurde in den Flächennutzungsplan übernommen. 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 Südumfahrung von Nordhausen befindet sich aktuell im Bau. Die Trassenführung wurde auf Grundlage der konkreten Erschließungsplanung im Flächennutzungsplan aktualisiert.

### **13. 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 dessen Fortentwicklung in die Begründung mit aufgenommen und ein eventuelles Steuerungserfordernis 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 auf neues Planungsrecht durch entsprechende Änderungsverfahren umgestellt werden. Damit sollen raumordnerisch hier nicht gewünschte Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, um eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung in bestehenden Zentren der Innerorts-lagen zu vermeiden.

Im Rahmen der 2. Fortschreibung wird im weiteren Verfahren die heutige Einzelhandels- und Versorgungsstruktur untersucht und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden geprüft, ob ergänzende Aussagen und Handlungserfordernisse in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden müssen.

### **14. Angaben zur Planverwirklichung**

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll nach durchlaufen des zweistufigen Beteiligungsverfahrens im Frühjahr des Jahres 2018 im Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lauffen festgestellt und dem Landratsamt Heilbronn zur Genehmigung vorgelegt werden.