

■ **Gemeindeverwaltungsverband
Neckargemünd
Flächennutzungsplan 2025**

**Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung vom 10.05.2010
Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauBG**

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

Auftraggeber:

**Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd
Bahnhofstraße 54, 69151 Neckargemünd**

Verfasser:

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

Bearbeiter:

**Dipl.Ing. Franz Baur, Stadtplaner SRL
M.eng., Dipl.-Geoökol. Jochen Tölk, Stadtplaner SRL**

■ **Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd
Flächennutzungsplan 2025**

Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung vom 10.05.2010

Vorbemerkung

A Entwicklungskonzepte für die Mitgliedsgemeinden

1. Ausgangspunkt der Planung
2. Innenentwicklung
3. Neckargemünd
4. Bammental
5. Gaiberg
6. Wiesenbach

**B Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd
Wohnbauflächenbedarf**

1. Wohnbauflächenbedarf aus Rückgang der Belegungsdichte /
Eigenentwicklung
2. Wohnbauflächenbedarf aus Zunahme der Einwohnerzahlen
3. Wohnbauflächenentwicklung bis 2025
4. Übersicht Bedarf und Flächenausweisung Wohnungsbau bis 2025

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

1. Neckargemünd
2. Bammental
3. Gaiberg
4. Wiesenbach

D Soziale Infrastruktur, Grünflächen

E Arbeitsstätten

F Einzelhandel, Nahversorgung

G Umweltbelange

H Weitere Belange im Gesamtverband

- **Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd**

 - **Mitgliedsgemeinden:
Bammental, Gaiberg, Neckargemünd, Wiesenbach**
-

- **Flächennutzungsplan 2025**

 - **2. Fortschreibung vom 10.05.2010**
-

VORBEMERKUNG

Das Verfahren zur 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd wurde mit der Genehmigung der Planunterlage mit Planstand 22.06.1998 abgeschlossen.

Zwischenzeitlich hat sich in den Mitgliedsgemeinden die Notwendigkeit von Änderungen einzelner Plandarstellungen bzw. von ergänzenden Darstellungen ergeben, so dass die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes zunächst am 05.12.2001 die Aufstellung der 1. Änderung der 1. Fortschreibung und am 29.06.2005 die Aufstellung der 2. Änderung der 1. Fortschreibung beschlossen hat.

Diese Verfahren wurden am 29.06.2005 und am 18.10.2006 mit der Feststellung der Planentwürfe durch die Verbandsversammlung abgeschlossen.

Da sich zwischenzeitlich in allen Mitgliedsgemeinden im Zuge der städtebaulichen Entwicklung weiterer Änderungsbedarf ergeben hat, wird nunmehr die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans notwendig. Den Aufstellungsbeschluss hierzu hat die Verbandsversammlung am 10.10.2007 gefasst.

Die vorgesehenen Korrekturen, Ergänzungen und neuen Darstellungen der 2. Fortschreibung sind Gegenstand dieser Erläuterungen. Für die 2. Fortschreibung der Flächennutzungsplanung gilt als Zieljahr 2025.

Der Umweltbericht des Büros für Ökologie und Umweltplanung vom 10.05.2010 ist Bestandteil der hier vorgelegten Begründung.

Bezug:
Planentwürfe Ortslagen 1 – 4 vom 10.05.2010
Planentwurf Gesamtgebiet vom 10.05.2010

A ENTWICKLUNGSKONZEPTE FÜR DIE MITGLIEDSGEMEINDEN

1. Ausgangspunkt der Planung

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

Die Konzepte werden in den nachfolgenden Kapiteln gemeindeweise abgehandelt.

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

1. in allen Mitgliedsgemeinden entsteht ein Bedarf an Wohnbauflächen aus der Eigenentwicklung, insbesondere bedingt durch einen Rückgang der Belegungsdichte (Einwohner / Wohneinheit), die Berechnung dieses Wohnbauflächenbedarfs wird gemäß den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 01.01.2009 vorgenommen.
2. ein Zusatzbedarf an Wohnbauflächen auf Grundlage einer positiven Einwohnerentwicklung wird nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanung, weder eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung noch Wanderungsgewinne von außen werden in die Bedarfsberechnung eingerechnet,
3. zur Deckung des Flächenbedarfs sollen insbesondere Flächen im Innenbereich mit in Anspruch genommen werden. Allerdings muss einschränkend festgestellt werden, dass geeignete Flächen z. B. für das Wohnen im Rahmen der Innenentwicklung in nur geringem Maß zur Anrechnung gebracht werden können, da im Bestand nur wenige Angebote bestehen.

2. Innenentwicklung

Im Zuge der Planaufstellung wurden in allen Mitgliedsgemeinden die Möglichkeiten zur Realisierung von Nachverdichtungen, Umnutzungen und Wiedernutzbarmachung von Flächen im überbauten Innenbereich überprüft (Innenentwicklung).

Neckargemünd Kernstadt:

Die Stadt Neckargemünd besitzt nur eine einzige größere innerstädtische Entwicklungsfläche im Bereich des Güterbahnhofgeländes mit maximal 2 ha Nachverdichtungsfläche direkt an der S-Bahnlinie. Diese Fläche ist allerdings als Bahnfläche gewidmet und somit zur Zeit jeglicher Bauleitplanung durch die Stadt Neckargemünd entzogen.

Aktuell steht noch ein Baugebiet am Hollmuth mit ca. 1 ha und etwa zwölf Bauplätzen im Innenbereich zur Verfügung. Daneben gibt es nur einige wenige Baulücken mit theoretischem Nachverdichtungspotenzial, die allerdings in privatem Eigentum sind und derzeit nicht veräußert werden. Diese Grundstücke stehen dem Markt somit nicht zur Verfügung und können deshalb nicht angerechnet werden.

Flächenpotenzial für die Innenentwicklung in Neckargemünd Kernstadt kann im Entwicklungskonzept deshalb nur mit 1,0 ha berücksichtigt werden (Hollmuth). Ein Realisierungszeitpunkt für die Entwicklung des Bahngeländes ist zur Zeit noch ungewiss, Interesse an einer Umnutzung ist bei der Stadt gegeben.

Neckargemünd Stadteile:

In den drei weiteren Stadtteilen (Dilsberg, Mückenloch, Waldhilsbach) besteht keinerlei Flächenpotenzial für Maßnahmen der Innenentwicklung (Ausnahme: Waldhilsbach, Westlich Friedhof mögliche Wohnbaufläche, s. unten), da innerhalb der älteren historischen Quartiere keine freien Flächen und somit kein Entwicklungspotenzial vorhanden ist. Die wenigen freien Grundstücke in neueren Wohngebieten im Innenbereich sind in privatem Besitz, ihre Überbauung ist abhängig vom Bauwillen dieser Eigentümer, eine Anrechnung ist nicht möglich.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass von Seiten der Stadt eine weitere Verdichtung der älteren Bereiche der Stadtteile nicht erwünscht ist, da gerade die gegebene Durchgrünung dieser Flächen ein bedeutendes Qualitätsmerkmal darstellt, diese Flächen sollten demnach nicht bebaut werden. Eine bauliche Verdichtung in den alten Ortslagen der Stadtteile soll nicht stattfinden.

Das Gebiet Westlich Friedhof in Waldhilsbach wird im Zuge einer vergleichenden Bewertung mit dem Gebiet Sandklinge als für die Wohnbauentwicklung weniger geeignet ausgeschieden.

Bammental

Zwar existieren im bebauten Ortsbereich einige freie Flächen, diese sind jedoch nicht überbaubar, da sie sämtlich im Umgebungsbereich der Elsenz gelegen sind (Hochwasserschutz, teilweise Überschwemmungsgebiet). Ortsinnere Entwicklungsflächen können nicht eingerechnet werden, da die wenigen freien Grundstücke sich in Privatbesitz befinden und somit für die Gemeinde nicht verfügbar sind.

In Bammental im Sinne der Innenentwicklung berücksichtigt wird die geplante Wohnbaufläche im inneren Ort nördlich der Hauptstraße (0,7 ha), der Zeitpunkt ihrer Realisierung ist allerdings unbestimmt, da derzeit keine Möglichkeiten der Erschließung gegeben sind.

Gaiberg

Im bebauten Ort sind als Entwicklungsflächen vorhanden die Gebiete Steinigte Äcker und Krautäcker. Das Baugebiet Krautäcker ist zwischenzeitlich nahezu vollständig überbaut, eine Anrechnung von freien Flächen ist deshalb nur noch zu einem geringen Maß gerechtfertigt (0,7 ha). Als Flächen der Innenentwicklung werden die o. g. Gebiete Steinigte Äcker (2,2 ha) und Krautäcker (0,7 ha) in der Bedarfsrechnung berücksichtigt.

Wiesenbach

Die Gemeinde Wiesenbach hat in den letzten Jahren bereits verschiedene Maßnahmen im bebauten Ortsbereich realisiert – zumeist zu Gunsten von Wohnungsbau. Weitere freie Flächen stehen im inneren Ort nur mehr sehr begrenzt zur Verfügung, aktuell sind keine zeitnahen Realisierungsabsichten mehr in Aussicht. Aus diesem Grunde kann derzeit kein weiteres Flächenpotential auf Grundlage der Innenentwicklung angerechnet werden. Allerhöchstens auf langfristige Sicht könnten in diesem Sinne weitere Flächen für den Wohnungsbau im inneren Ort verfügbar gemacht werden (Umnutzungen, Nachverdichtung). Dieser Umstand ist im Entwicklungskonzept Wohnen bis 2025 für Wiesenbach berücksichtigt (vgl. Kapitel A6).

Zusammenfassung

Im Verwaltungsverband stehen nur geringe Flächenpotentiale in den bebauten Ortslagen zur Verfügung. Die Gemeinde Wiesenbach hat auf ihren freien Flächen im inneren Ort in den letzten Jahren aktiv Wohnungsbau betrieben, weitere Flächen stehen dort nur wenige bereit, Realisierungschancen bestehen nur auf langfristige Sicht.

In den Neckargemünder Stadtteilen Dilsberg, Mückenloch und Waldhilsbach sind ebensowenig Flächen verfügbar. In der Kernstadt Neckargemünd stehen 1,0 ha, in Bammental 0,7 ha und in Gaiberg 2,9 ha aus der Innenentwicklung zur Verfügung.

3. Neckargemünd (Pläne 1.1 bis 1.4)

■ Geplante Bauflächen gemäß gültigem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Neckargemünd sind für Neckargemünd und seine Stadtteile an geplanten Wohnbauflächen dargestellt:

Neckargemünd-Kernstadt	Kleingemünd	15,0 ha
	Hollmuthhang	1,0 ha
Neckargemünd-Dilsberg	Dilsberger Hof Gern	0,4 ha
Neckargemünd-Mückenloch	Haager Feld 1	1,0 ha
	Neckarhäuser Hof	1,0 ha
Neckargemünd-Waldhilsbach	Nördlicher Ortsrand	0,5 ha

Zusätzlich zu diesen Flächen sind im Flächennutzungsplan auch geplante gemischte Bauflächen und geplante Gewerbeflächen dargestellt.

Neckargemünd-Kernstadt	Kleingemünd	
	- Mischnutzung	2,0 ha
	- Gewerbe	3,0 ha
Neckargemünd-Dilsberg	Dilsberger Hof	1,2 ha
	- Mischnutzung	

■ **Prognose der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnbauflächen bedarfs**

- **Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit**

Die Stadt Neckargemünd ist im Regionalplan Unterer Neckar als Unterzentrum und als „Siedlungsbereich für Wohnen“ (Kleingemünd) ausgewiesen. Außerdem besitzt die Stadt durch die Nähe zum Oberzentrum Heidelberg, durch die gute Anbindung an den ÖPNV sowie landschaftliche Lagegunst eine hohe Attraktivität als Wohnstandort.

Die Stadt Neckargemünd verzeichnet seit Beginn der 1990er Jahre eine stetig rückläufige Bevölkerungszahl. Von 1993 bis 2005 ging die Einwohnerzahl von 14.690 auf 14.280 zurück, was einer Abnahme um 2,8 % entspricht.

Diese Bevölkerungsabnahme steht im Gegensatz zur Entwicklung im Rhein-Neckar-Kreis, wo für diesen Zeitraum jährlich Bevölkerungszuwächse und insgesamt ein Anstieg um 5,1% zu verzeichnen waren.

Die Hauptursache für die rückläufige Bevölkerungsentwicklung in Neckargemünd ist begründet durch den sehr geringen Umfang von neu erschlossenen Wohnbauflächen in den vergangenen Jahren. Insgesamt konnte weder der aus der Abnahme der Belegungsdichte resultierende Wohnungsneubedarf befriedigt werden, noch von den regionalen Bevölkerungsgewinnen profitiert werden.

- **Bevölkerungsprognose bis 2025**

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg, die sich auf den Zeitraum von 2005 bis 2025 bezieht, geht für den Rhein-Neckar-Kreis bis zum Jahr 2011 von einem weiteren Bevölkerungsanstieg (+0,5 % bezogen auf 2005) aus, bevor leichte Bevölkerungsrückgänge vorausgesagt werden. Für die Stadt Neckargemünd wird eine weitere rückläufige Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Anzumerken ist hierzu, dass diese Prognose auf der Annahme beruht, dass sich die relative Entwicklung der Jahre 1997 bis 2005 fortsetzen wird. Für Neckargemünd geht die Prognose also von der Annahme aus, dass sich die aus dem geringen Bauflächenangebot der vergangenen Jahre resultierenden Bevölkerungsverluste fortsetzen. Würden jedoch neue Wohnbauflächen erschlossen, wie dies beispielsweise in Kleingemünd gegenwärtig vorbereitet wird, erscheint diese Prognose nicht gerechtfertigt.

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Neckargemünd bis zum Jahr 2025 wird in diesem Sinne von einem Erhalt des Status Quo ausgegangen. Hieraus resultiert die Annahme, dass für 2025 von der heutigen Einwohnerzahl der Gesamtstadt ausgegangen wird (14.280 Einwohner).

- **Wohnbauflächenbedarf aus Eigenentwicklung bis 2025**

In Neckargemünd und seinen Stadtteilen ist im Planungszeitraum von einer Abnahme der Belegungsdichte (Einwohner / Wohneinheit) auszugehen, aus der bis zum Jahr 2025 ein Wohnungsbedarf resultiert (2,1 EW/WE in 2008). Der Flächenbedarf für Wohnungsbau für die Gesamtstadt Neckargemünd aus Eigenentwicklung beträgt insgesamt 20,8 ha (Berechnung siehe Kapitel B 1).

- **Prognose des Wohnbauflächenbedarfs bis 2025**

Ausgehend von den Prognosewerten für die Entwicklung der Bevölkerung und der Belegungsdichte ergibt sich für die Gesamtstadt Neckargemünd bis zum Jahr 2025 ein Wohnbauflächenbedarf von 20,8 ha (s. Kapitel B 3).

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

■ **Entwicklungskonzept Wohnen 2025**

Für die Flächenausweisung Wohnen wird für die Gesamtstadt Neckargemünd ein Bauflächenbedarf von 20,8 ha zu Grunde gelegt.

Hinsichtlich der Verteilung der zukünftigen neuen Wohnbauflächen auf die einzelnen Stadtteile ist zu berücksichtigen, dass die Kernstadt mit Kleingemünd sich durch ihre Zentralität innerhalb der Gesamtstadt sowie durch eine verkehrsgünstige Lage und das Vorhandensein einer leistungsfähigen Einbindung ins ÖPNV-Netz auszeichnet. Hinzu kommt, dass die Kernstadt mit Kleingemünd als regionalplanerischer Siedlungsbereich für Wohnen ausgewiesen ist.

Aus diesem Grund soll der Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung von Neckargemünd mit dem errechneten Flächenbedarf von 11,9 ha (Einwohnerdichte 70 EW/ha / s. Kapitel B) im Bereich Kernstadt und Kleingemünd liegen.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den übrigen Stadtteilen soll den Bedarf von 8,9 ha (Einwohnerdichte 50 EW/ha) berücksichtigen (s. Kapitel B).

Auf Grundlage der gegebenen Siedlungsstruktur mit hohem Einzelhausanteil und großen Grundstücken ist die in den Stadtteilen gegenüber der Kernstadt zurückgenommene Dichte mit 50 EW/ha gerechtfertigt.

-

- **Wohnbauflächenbedarf in der Kernstadt und Kleingemünd**

Für die gegenwärtig im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche in Kleingemünd ist mittlerweile die Aufstellung einer städtebaulichen Konzeption erfolgt. Diese sieht eine Entwicklung in zwei Abschnitten vor.

Für den ersten Abschnitt mit maximal ca. 300 WE soll zeitnah mit der Erschließung begonnen werden. Der hierzu nötige Bebauungsplan ist in 09/2009 rechtsverbindlich geworden. Mit einer vollständigen Aufsiedlung wird bis ca. 2015 gerechnet. Die Erschließung des zweiten Abschnitts kann bei Bedarf im Anschluss vorgenommen werden.

Dieser 2. Bauabschnitt dient der Bedarfsdeckung für den Zeitraum bis zum Jahr 2025 und darüber hinaus. Insgesamt werden 12,5 ha für das Wohnen sowie zusätzlich 1,8 ha Wohnanteil in gemischter Baufläche ausgewiesen – für das Wohnen werden somit in Kleingemünd 14,3 ha zur Verfügung gestellt. Hinzuzurechnen ist eine freie Fläche im Bereich Hollmuthhang in der Kernstadt mit 1,0 ha (geplante Flächen für den Wohnungsbau damit 15,3 ha in der Kernstadt und Kleingemünd).

Es lässt sich feststellen, dass durch diese Entwicklungsflächen der Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2025 für den Bereich Kernstadt und Kleingemünd (11,9 ha) gedeckt werden kann, darüber hinaus verbleibt ein Überhang von 3,4 ha.

Die Darstellung dieser Wohnbauflächen ist angemessen. Sie entspricht den seitherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan – zusätzliche Darstellungen geplanter Wohnbauflächen werden nicht vorgenommen.

- **Wohnbauflächenbedarf in den Stadtteilen Dilsberg, Mückenloch und Waldhilsbach**

Auf der Grundlage der Bedarfsberechnung in Kapitel B wird für die Neckargemünder Stadtteile der Wohnbauflächenbedarf bis 2025 festgestellt.

Den Bedarfswerten werden die im Flächennutzungsplan seither schon dargestellten geplanten Wohnbauflächen gegenübergestellt, um den darüber hinaus noch erforderlichen Bedarf festzustellen.

Neckargemünd Stadtteil	Wohnbau- flächenbedarf 2025	gegenwärtige Ausweisung Flächennutzungsplan
Dilsberg	4,0 ha	1,0 ha
Mückenloch	2,3 ha	2,0 ha
Waldhilsbach	2,6 ha	0,5 ha

Bei Betrachtung der einzelnen Stadtteile lässt sich für alle Stadtteile gegenwärtig ein Flächenpotenzial unter dem ermittelten Bedarf feststellen (s. Kapitel B).

Aus der Bedarfssituation heraus resultiert für alle drei Stadtteile die Erfordernis, im begrenzten Umfang weitere Wohnbauflächen auszuweisen.

Neckargemünd Stadtteil	Wohnbauflä- chen- bedarf 2025	Wohnbauflächen geplant 2025		
		FNP seither	FNP neu	FNP 2. Fort- schreibung gesamt
Dilsberg	4,0 ha	1,0 ha	1,5 ha	2,5 ha
Mückenloch	2,3 ha	1,0 ha *	1,1 ha *	2,1 ha
Waldhilsbach	2,6 ha	0,5 ha	1,8 ha	2,3 ha

Dem errechneten Bedarf von 8,9 ha stehen 6,9 ha geplante Wohnbauflächen gegenüber, so dass die Flächenausweisung für das Wohnen in den Neckargemünder Stadtteilen im Wesentlichen dem Bedarf nachkommt. Es liegt ein rechnerisches Defizit von 2,0 ha vor. Dies wird in Anbetracht des Überhangs in der Kernstadt und in Kleingemünd akzeptiert.

Darüber hinaus könnte durch die Erschließung eines 2. Abschnitts im Gebiet Gern das Wohnbauflächendefizit in Dilsberg langfristig ausgeglichen werden (1,5 ha). Eine Darstellung im Flächennutzungsplan wird aber aktuell nicht für erforderlich gehalten.

4. Bammental (Plan 2)

■ Geplante Bauflächen gemäß gültigem Flächennutzungsplan

- Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd sind für die Gemeinde Bammental an geplanten Bauflächen dargestellt:

Wohnbauflächen	Höhenweg	8,4 ha
	Vorschlehern	0,8 ha
	Nördlich Hauptstraße	0,7 ha
Gemischte Bauflächen	Vorschlehern	1,2 ha
Gewerbliche Bauflächen	Beim Bahnhof	1,0 ha

Für das Baugebiet Höhenweg sowie die gewerbliche Fläche beim Bahnhof sind die aufgestellten Bebauungspläne zwischenzeitlich rechtsverbindlich geworden. Der Höhenweg wird derzeit erschlossen und bebaut, im Gewerbegebiet beim Bahnhof sind noch Baugrundstücke verfügbar.

* Neckarhäuserhof nicht mehr eingerechnet (1,0 ha), diese geplante Wohnbaufläche wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans herausgenommen.

■ **Prognose der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnbauflächenbedarfs**

- **Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit**

Die Gemeinde Bammental ist im Regionalplan als „Siedlungsbereich für Wohnen“ ausgewiesen. Außerdem besitzt die Gemeinde durch die Nähe zum Oberzentrum Heidelberg, durch die gute Anbindung an den ÖPNV sowie durch ihre landschaftliche Lage eine hohe Attraktivität als Wohnstandort.

Für die Gemeinde Bammental lässt sich für den Zeitraum seit Beginn der 1990er Jahre eine ansteigende Bevölkerungszahl feststellen. Dabei war vor allem in der ersten Hälfte der 1990er Jahre ein deutlicher Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen, während seit dem Jahr 2000 kein Anstieg mehr feststellbar ist. Im Jahr 2005 lag die Einwohnerzahl bei 6.517 Einwohnern.

Vergleicht man die Bevölkerungsentwicklung Bammentals mit der im gesamten Rhein-Neckar-Kreis, so lassen sich für den Kreis im Zeitraum von 1993 bis 2005 jährliche Bevölkerungszuwächse und insgesamt ein Anstieg um 5,1 % verzeichnen, während in Bammental nur ein Anstieg um 2,7 % erfolgte.

Als Ursache für die im Vergleich zum Rhein-Neckar-Kreis prozentual geringeren Einwohnerzuwächse ist anzuführen, dass in den vergangenen Jahren in Bammental nur in vergleichsweise geringem Umfang eine Neuerschließung von Wohnbauflächen stattgefunden hat. Somit konnte - insbesondere im Zeitraum ab dem Jahr 2000 - weder der aus der Abnahme der Belegungsdichte resultierende Wohnungsneubedarf befriedigt, noch von den regionalen Bevölkerungsgewinnen profitiert werden.

- **Bevölkerungsprognose bis 2025**

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg, die sich auf den Zeitraum von 2005 bis 2025 bezieht, geht für den Rhein-Neckar-Kreis bis zum Jahr 2011 von einem weiteren Bevölkerungsanstieg (+0,5 % bezogen auf 2005) aus, bevor leichte Bevölkerungsrückgänge vorausgesagt werden.

Für die Gemeinde Bammental wird eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Anzumerken ist hierzu, dass diese Prognose auf der Annahme beruht, dass sich die relative Entwicklung der Jahre 1997 bis 2005 fortsetzen wird. Dies bedeutet, dass die Prognose von der Annahme ausgeht, dass sich das aus dem geringen Bauflächenangebot der vergangenen Jahre resultierende Ausbleiben von Wanderungsgewinnen fortsetzen wird. Würden jedoch neue Wohnbauflächen erschlossen, wie dies beispielsweise gegenwärtig im Gebiet Höhenweg der Fall ist, erscheint diese Prognose nicht gerechtfertigt.

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Bammental bis zum Jahr 2025 wird in diesem Sinne von einer Einwohnerentwicklung $\pm 0,00$ ausgegangen. Hieraus resultiert für das Jahr 2025 die Annahme, dass die Ein-

wohnerzahl für die Gemeinde von heute ca. 6.500 konstant gehalten werden wird.

- **Wohnbauflächenbedarf aus Eigenentwicklung bis 2025**

Entsprechend dem allgemeinen Trend lässt sich für die Zukunft auch für Bammental eine Abnahme der Belegungsdichte (Einwohner / Wohneinheit) verzeichnen (2,3 EW/WE in 2008). Hieraus resultiert ein Wohnbauflächenbedarf.

Der Flächenbedarf für Bammental aus dem Bedarf für Wohnungsbau aus Eigenentwicklung beträgt 11,7 ha (Berechnung siehe Kapitel B 1)). Bedarf auf Grundlage von positiver Bevölkerungsentwicklung oder Wanderungsgewinnen werden nicht eingerechnet.

- **Prognose des Wohnbauflächenbedarfs bis 2025**

Ausgehend von den Prognosewerten für die Entwicklung der Bevölkerung aus der Eigenentwicklung ergibt sich bis zum Jahr 2025 für die Gemeinde Bammental ein Wohnbauflächenbedarf von 11,7 ha (s. Kapitel B 3).

■ **Entwicklungskonzept Wohnen bis 2025**

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

Wohnbauflächen	Höhenweg (*) 1	5,5 ha
	Vorschlehern	0,8 ha
	Nördlich Hauptstraße	0,7 ha
Gemischte Bauflächen	Vorschlehern (*) 2	<u>0,6 ha</u>
		7,6 ha

Es lässt sich feststellen, dass die gegenwärtig im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen für die Deckung des prognostizierten Wohnbauflächenbedarfs nicht ausreichend sind. Ein rechnerisches Defizit von ca. 4,1 ha Wohnbaufläche liegt vor.

Um dem prognostizierten Wohnbauflächenbedarf zu entsprechen, ist die Ausweisung einer zusätzlichen Fläche als geplante Wohnbauflächen erforderlich, da innerhalb der bebauten Ortslage keine weiteren realisierbaren Entwicklungsflächen vorliegen. In diesem Sinne vorgenommen ist die Ausweisung des Gärtnerieigendlandes östlich der Carl-Orff-Straße. Das Gebiet umfasst ca. 2,0 ha, somit liegt ein Wohnbauflächenangebot bis 2025 von 9,6 ha vor.

(*) 1 Das Wohngebiet Höhenweg (Gesamtfläche 8,4 ha) ist im Jahr 2009 bereits zu ca. 33 % belegt bzw. entsprechende Bauanträge liegen vor. Als noch freie Fläche können deshalb nur noch ca. 5,5 ha für die zukünftige Entwicklung angerechnet werden.

(*) 2 Im Bereich der gemischten Baufläche Vorschlehern ist neben einer gewerblichen Nutzung auch Wohnnutzung vorgesehen. Es wird von einem Flächenanteil von 50 % Wohnnutzung ausgegangen.

Mit dieser Darstellung von Wohnbauflächen kann dem rechnerischen Wohnbauflächenbedarf von Bammental bis zum Prognosehorizont 2025 nicht vollständig Rechnung getragen werden. Das Defizit an Wohnbauflächen beträgt 2,1 ha.

Deshalb wird langfristig von der Gemeinde Bammental angestrebt, eine weitere Fläche im Bereich Ober der Hambach, Röhrigacker (5,0 ha) als Wohnbaufläche zu realisieren. Die Entwicklung dieser Fläche ist als Option für die Zukunft zu sehen. Soweit sich ein Bedarf zur Realisierung einer weiteren Wohnbaufläche schon vor 2025 abzeichnet, behält sich die Gemeinde die Beantragung zur Darstellung der Fläche Ober der Hambach, Röhrigacker im Flächennutzungsplan vor. Hierbei erforderlich wäre ein Zielabweichungsverfahren gegenüber den Zielen des Regionalplans, weil auf den betreffenden Flächen dort eine Grünzäsur und landwirtschaftliche Vorrangfläche dargestellt ist.

5. Gaiberg (Plan 3)

■ Geplante Bauflächen gemäß gültigem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Neckargemünd sind für die Gemeinde Gaiberg an Bauflächen dargestellt:

Wohnbauflächen	Krautäcker (*)	0,7 ha
	Steinigte Äcker (*)	2,5 ha
Gemischte Bauflächen	Fritzenäcker	3,0 ha
Gewerbliche Bauflächen	Grabenäcker	2,2 ha
Sonderbauflächen	Oberer Kittel (Schwäbisch-Hall-Wiesen)	3,0 ha

(*) Von den im Flächennutzungsplan dargestellten 6,0 ha im Gebiet Krautäcker wurden in den vergangenen Jahren bereits 5,3 ha einer Bebauung zugeführt, so dass lediglich eine Restfläche von 0,7 ha verbleibt. Diese Fläche wird im Sinne der Innenentwicklung angerechnet. Ebenso das Gebiet Steinigte Äcker mit 2,2 ha Fläche.

- **Prognose der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnbauflächenbedarfs**

- **Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit**

Die Gemeinde Gaiberg liegt innerhalb des im Regionalplan Unterer Neckar ausgewiesenen engeren Verdichtungsraums. Sie besitzt keine zentralörtliche Funktion.

Gaiberg ist staatlich anerkannter Erholungsort und gehört zum Naturpark Neckartal-Odenwald. Durch die landschaftliche Lagegunst und die Nähe zum Oberzentrum Heidelberg besitzt die Gemeinde eine hohe Attraktivität als Wohnstandort.

Für die Gemeinde Gaiberg lässt sich für den Zeitraum seit Beginn der 1990er Jahre eine leicht ansteigende Bevölkerungszahl feststellen. Im Jahr 2008 lag die Einwohnerzahl bei 2.443 Einwohnern.

Der Anstieg der Bevölkerungszahl erfolgte nicht kontinuierlich; vielmehr lassen sich sowohl Jahre mit positiver als auch mit negativer Bevölkerungsbilanz feststellen. Dies resultiert aus einem Wechsel von positiven und negativen Wanderungssalden. Dagegen sind seit 1996 fast in jedem Jahr Geburtenüberschüsse zu verzeichnen.

- **Bevölkerungsprognose bis 2025**

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg, die sich auf den Zeitraum von 2005 bis 2025 bezieht, geht für den Rhein-Neckar-Kreis bis zum Jahr 2011 von einem weiteren Bevölkerungsanstieg (+0,5 % bezogen auf 2005) aus, bevor leichte Bevölkerungsrückgänge vorausgesagt werden.

Für die Gemeinde Gaiberg wird für die Prognose des Wohnbauflächenbedarfs bis zum Jahr 2025 von einer gleich bleibenden Einwohnerzahl ausgegangen. Dies entspricht näherungsweise einer Eigenentwicklung, d.h. einer Bevölkerungsentwicklung ohne (rechnerische) Wanderungsgewinne von außen. Gleichzeitig wird den Zielen des Regionalplans Rechnung getragen, wo Gaiberg nicht als Siedlungsbereich, in dem über das Maß der Eigenentwicklung hinaus weiterer Wohnbauflächenbedarf gedeckt werden soll, eingestuft ist.

Für die Prognose des Wohnbauflächenbedarfs 2025 wird somit von einer Bevölkerungszahl von 2.443 Einwohnern ausgegangen.

- **Wohnbauflächenbedarf aus Eigenentwicklung bis 2025**

Entsprechend dem allgemeinen Trend lässt sich auch für die Zukunft für Gaiberg eine Abnahme der Belegungsdichte (Einwohner / Wohneinheit) verzeichnen (2,2 EW/WE in 2008). Für Gaiberg entsteht hierdurch ein Bedarf an Wohnbauflächen. Der Flächenbedarf für Gaiberg aus Eigenentwicklung beträgt 4,4 ha (Berechnung siehe Kapitel B 1).

- **Prognose des Wohnbauflächenbedarfs bis 2025**

Ausgehend von den Prognosewerten für die Entwicklung der Bevölkerung und der Eigenentwicklung ergibt sich bis zum Jahr 2025 für die Gemeinde Gaiberg ein Wohnbauflächenbedarf von 4,4 ha (s. Kapitel B 3).

■ **Entwicklungskonzept Wohnen bis 2025**

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

Wohnbauflächen	Krautäcker	0,7 ha
	Steinigte Äcker	2,2 ha
Gemischte Bauflächen	Fritzenäcker (*)	<u>1,5 ha</u>
		4,4 ha

(*) Im Bereich dieser gemischten Baufläche ist neben einer gewerblichen Nutzung auch Wohnnutzung vorgesehen. Es wird von einem Flächenanteil von 50 % Wohnen ausgegangen.

Es lässt sich feststellen, dass die gegenwärtig im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen für die Deckung des prognostizierten Wohnbauflächenbedarfs grundsätzlich ausreichend sind. Ein rechnerisches Defizit liegt nicht vor. Dennoch wird auf Gemarkung Gaiberg mit dem Gebiet Obere Ruten / Veitengärten eine weitere Wohnbaufläche dargestellt.

Vor dem Hintergrund der in nächster Zukunft wenig realistischen Erschließung des Gebiets Steinigte Äcker ist die Erschließung dieses neuen Gebiets gerechtfertigt. Das Gebiet umfasst einen ca. 0,8 ha großen Bereich, in dem bereits im Jahr 1972 sechs Grundstücke mit Bauplatzzuschnitt gebildet und die entsprechende Erschließungsstraße eingemessen wurde. Hinzu kommen angrenzende Grundstücke mit denen eine sinnvolle Abrundung der Bebauung realisiert werden kann. Insgesamt handelt es sich um die Neuausweisung einer geplanten Wohnbaufläche in der Größe von ca. 1,8 ha. Aufgrund der spezifischen Grundstückssituation mit bereits gebildeten sehr großen Baugrundstücken entspricht dies ca. 13 Einzelhausgrundstücken.

Somit kann dem rechnerischen Wohnbauflächenbedarf von Gaiberg bis zum Prognosehorizont 2025 in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden. Ein Überhang von ca. 1,8 ha liegt vor, dieser Wert ist im Sinne eines Spielraums und Puffers für zukünftige Planungen vertretbar, zumal der ungewisse Realisierungszeitraum des Gebiets Steinigte Äcker mit zu berücksichtigen ist.

6. Wiesenbach (Plan 4)

■ Geplante Bauflächen gemäß gültigem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd sind für die Gemeinde Wiesenbach an geplanten Bauflächen dargestellt:

Wohnbauflächen	Bergstraße Ost	0,7 ha
Gemischte Bauflächen	Südlicher Ortsbereich	2,6 ha

Hinzu kommt eine weitere gemischte Baufläche im Ortsteil Langenzell, mit einem Flächeninhalt von ca. 1,5 ha.

■ Örtliches Entwicklungskonzept 2006

Im Jahr 2006 wurde vom Gemeinderat eine Gemeindeentwicklungsplanung für Wiesenbach verabschiedet. Ein wesentliches Ziel dieser Planung war es, die Potentiale im Innenbereich zu ermitteln und Möglichkeiten einer baulichen Nutzung aufzuzeigen, der Innenentwicklung wurde somit Vorrang gegenüber einer Entwicklung im Außenbereich eingeräumt. Auf den Gemeindeentwicklungsplan vom Februar 2006 des Büros Piske wird verwiesen.

Gemäß dieser Zielsetzung wurden in den vergangenen Jahren neue Bauplätze im Innenbereich für eine Wohnbebauung sowohl südlich als auch nördlich der Bammentaler Straße erschlossen. Zwar liegen nach wie vor innerörtliche Flächenpotentiale vor, auf deren bauliche Nutzung hat die Gemeinde jedoch keinen Einfluss. Zu nennen sind erschlossene und nicht bebaute Bauplätze, auf denen gegenwärtig von Seiten der privaten Grundstückseigentümer keine Bauabsichten bestehen. Hinzu kommen gewerbliche und landwirtschaftliche Gebäude (z. B. Scheunen) im Innenbereich, die für eine Umnutzung als Wohnbaufläche zwar in Frage kommen, die aber derzeit nicht zur Disposition stehen.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass das Bauflächenpotential im Innenbereich einen wichtigen Beitrag für die Entwicklung von Wiesenbach geleistet hat und noch leisten kann. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der zu erwartende Wohnungsneubedarf auf diese Weise nicht gesichert gedeckt werden kann. Dies macht es erforderlich, zusätzlich zur Ausschöpfung der innerörtlichen Entwicklungspotentiale in begrenztem Umfang auch Bauflächen im Außenbereich zu erschließen.

Im Rahmen der Entwicklungsplanung wurden deshalb mögliche Baugebiete an den Siedlungsrändern untersucht. Zusätzlich zur im Flächennutzungsplan bereits dargestellten geplanten Wohnbaufläche „Bergstraße Ost“ (0,7ha) wurden – insbesondere unter dem Aspekt einer problemlosen Ver- und Entsorgung – die Gebiete „Langenzeller Buckel West“ (1,5 ha) und „Kapellenweg“ (0,1 ha) für eine zukünftige Siedlungserweiterung als geeignet bewertet. Diese Gebiete werden in die 2. Fortschreibung Flächennutzungsplan als geplante Wohnbauflächen einbezogen.

■ **Prognose des Wohnbauflächenbedarfs bis 2025**

Eine Abschätzung des zukünftigen Wohnungsneubedarfs erfolgt auf der Grundlage der bestehenden Einwohnerzahl (ca. 3140) und unter der Annahme, dass bis zum Jahr 2025 diese Einwohnerzahl gehalten und damit keine Zunahme stattfinden wird. Eine natürliche Bevölkerungszunahme und Wanderungsgewinne werden nicht eingerechnet.

Der Flächenbedarf für Wohnungsbau resultiert somit ausschließlich aus Eigenentwicklung, insbesondere durch Abnahme der Belegungsdichte (2,3 EW/WE in 2008).

Der Flächenbedarf für Wiesenbach aus Eigenentwicklung beträgt 5,7 ha (Berechnung s. Kapitel B 1), hiermit ist der Gesamtbedarf für Wohnbauflächen bis 2025 definiert.

■ **Entwicklungskonzept Wohnen bis 2025**

Für die Flächenausweisung wird ein Bedarf von 5,7 ha Bruttobaufläche für den Wohnungsbau zugrunde gelegt (s. Kapitel B 3).

Dieser Bedarf für den Wohnungsbau in Wiesenbach wird innerhalb der folgenden Baugebiete untergebracht:

Wohnbauflächen	Bergstraße Ost	0,7 ha
	Langenzeller Buckel	1,5 ha
	Kapellenweg	0,1 ha
Gemischte Bauflächen	Langenzeller Buckel*	0,3 ha
	Südlicher Ortsbereich*	1,3 ha
	Langenzell*	0,5 ha

4,4 ha

* Im Bereich der gemischten Bauflächen ist neben einer gewerblichen Nutzung auch Wohnnutzung vorgesehen. Hierfür wird für die genannten Flächen in Wiesenbach von einem 50% Flächenanteil für den Langenzeller Buckel und den südlichen Ortsbereich sowie von 33 % für den gesonderten Ortsteil Langenzell ausgegangen.

Insgesamt stellt die Darstellung der geplanten Entwicklungsflächen für das Wohnen einen ausgewogenen und verträglichen Maßstab bis zum Planjahr 2025 für Wiesenbach dar. Zwar liegt ein rechnerisches Defizit von 1,8 ha vor, dieses könnte jedoch im Rahmen der Innenentwicklung durch die Nutzbarmachung von derzeit freien Flächen und Umnutzung abgedeckt werden.

Die konkreten Realisierungschancen für weiteren Wohnungsbau im Rahmen der

Innenentwicklung sind allerdings auf diesen Flächen derzeit nicht gegeben und können somit als nur langfristige Option angesehen werden.

B Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd Wohnbauflächenbedarf

1. Wohnbauflächenbedarf aus Rückgang der Belegungsdichte / Eigenentwicklung

Berechnung gemäß den Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 01.01.2009.

Planhorizont: 2025
Angerechnet: 2008 – 2025 = 18 Jahre

	Einwohner 2007	Angenommener Einwohnerzu- wachs bis 2025*	Einwohnerdichte für neue Wohn- gebiete	Wohnbauflächen- bedarf bis 2025
Neckargemünd, davon	14280	1285	50 – 70 EW/ha	20,8 ha
Kernstadt	9282	835	70 EW/ha	11,9 ha
Dilsberg	2249	202	50 EW/ha	4,0 ha
Mückenloch	1299	117	50 EW/ha	2,3 ha
Waldhilsbach	1450	131	50 EW/ha	2,6 ha
Bammental	6517	586	50 EW/ha	11,7 ha
Gaiberg	2443	220	50 EW/ha	4,4 ha
Wiesenbach	3140	283	50 EW/ha	5,7 ha

Insgesamt entsteht im Gemeindeverwaltungsverbund ein Bedarf von 42,6 ha Wohnbaufläche bedingt durch den Rückgang der Belegungsdichte / Eigenentwicklung.

- Berechnung gemäß Hinweisen des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg (fiktiver Einwohnerzuwachs 0,5 % im Jahr = 9,0 % für 18 Jahre (2008 – 2025).

2. Wohnbauflächenbedarf aus Zunahme der Einwohnerzahlen

Gemäß den Erläuterungen in den voranstehenden Kapiteln wird bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie bezüglich von Wanderungsgewinnen kein weiterer Wohnbauflächenbedarf für die Mitgliedsgemeinden eingerechnet. Eine zusätzliche Flächenausweisung Wohnen für diese Entwicklungsfaktoren erfolgt demzufolge nicht.

3. Wohnbauflächenentwicklung bis 2025

	Bedarf aus Wanderungsgewinn / natürl. Bevölkerungsentwicklung in ha	Bedarf aus Eigenentwicklung in ha	Bedarf Gesamt in ha	Bauflächen für den Wohnungsbau in ha *
Neckargemünd Kernstadt	-	11,9	11,9	15,3
Dilsberg	-	4,0	4,0	2,5
Mückenloch	-	2,3	2,3	2,1
Waldhilsbach	-	2,6	2,6	2,3
Neckargemünd Gesamt	-	20,8	20,8	22,2
Bammental	-	11,7	11,7	9,6
Gaiberg	-	4,4	4,4	6,2
Wiesenbach	-	5,7	5,7	4,4
Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd Gesamt	-	42,6	42,6	42,4

* Innenentwicklung, freie Flächen in rechtsverbindlich gesicherten Gebieten bzw. im FNP bereits dargestellten Gebieten, neu dargestellte Bauflächen.

4. Übersicht Bedarf und Flächenausweisung Wohnungsbau bis 2025

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

Die Neuausweisung von Flächen für den Wohnungsbau im Gesamtverband in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans beträgt 10,1 ha. Hinzu kommen die derzeit schon im seitherigen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen sowie Flächen der Innenentwicklung in einer Größenordnung von zusammen 32,3 ha, so dass das Flächenpotential für den Wohnungsbau bis 2025 insgesamt 42,4 ha beträgt.

Auf die nachfolgende tabellarische Zusammenstellung wird verwiesen.

GVV	Einwohner 2008	Fiktiver Einwohnerzuwachs aus Eigenentwicklung bis 31.12.2025 *1	Einwohner / ha	Wohnbauflächenbedarf aus Eigenentwicklung / 2025 (in ha)	Wohnbauflächenbedarf aus natürl. Bevölkerungsentw. und Wanderungsgewinn / 2025 (in ha)	Freie Flächen für den Wohnungsbau 2008 in ha (in ha)	Zusätzlich geplante Wohnbauflächen / 2025 (in ha.)	Geplante Wohnbauflächen - GESAMT / 2025 (in ha.)	Wohnbauflächenüberhang / 2025 (in ha.)
Neckargemünd Übersicht Bedarf und Flächenausweisung Wohnungsbau bis 2025	9.282	835	70	11,9	-	15,3 <i>Kleingemünd 14,3 *3 Hollmuth 1,0</i>	-	15,3	+ 3,4
Ng- Dilsberg	2.249	202	50	4,0	-	1,0 <i>Dilsberger Hof 1,0</i>	1,5 <i>Alter Hofweg</i>	2,5	- 1,5
Ng- Mückenloch	1.299	117	50	2,3	-	1,0 *2 <i>Haager Feld 1 1,0</i>	1,1 <i>Haager Feld 2</i>	2,1	- 0,2
Ng-Waldhilsbach	1.450	131	50	2,6	-	0,5 <i>Nördlicher Rand</i>	1,8 <i>Sandklinge</i>	2,3	- 0,3
Neckargemünd GESAMT	14.280	1.285	50 – 70	20,8	-	17,8	4,4	22,2	+ 1,4
Bammental	6.517	586	50	11,7	-	7,6 <i>Höhenweg 5,5 Vorschlehern M/2 0,6 Vorschlehern 0,8 Nördl. Hauptstr. 0,7</i>	2,0 <i>Gärtnerei</i>	9,6	- 2,1
Gaiberg	2.443	220	50	4,4	-	4,4 <i>Krautacker 0,7 Steinige Äcker 2,2 Mischbaufl. M/2 1,5 *3</i>	1,8 <i>Obere Ruten</i>	6,2	+ 1,8
Wiesenbach	3.140	283	50	5,7	-	2,5 <i>Bergstraße 0,7 Langenzell M/3 0,5 *4 Mischbaufl. M/2 1,3 *3</i>	1,8 <i>Langenzeller Buckel 0,1 Kapellenweg</i>	4,4	- 1,3
GVV Neckargemünd	26.380	2.374	50 – 70	42,6	-	32,3	10,1	42,4	- 0,2

*1: Berechnung gemäß Hinweisen des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 01.01.2009 (fiktiver Einwohnerzuwachs 0,5 % pro Jahr / 2008 – 2025 = 18 Jahre, entspricht 9 %)

*2: Neckarhäuserhof: Geplante Wohnbaufläche (1,0 ha.) wird aus FNP herausgenommen.

*3: Gemischte Bauflächen: Wohnanteil 50 %

*4: Gemischte Baufläche: Wohnanteil 33 %

C ZUSAMMENFASSUNG DER GEÄNDERTEN, ERGÄNZTEN UND NEUEN PLANDARSTELLUNGEN ALLER MITGLIEDSGEMEINDEN

1. Neckargemünd

1.1 Neckargemünd - Kernstadt (Plan 1.1)

- **Kleingemünd** **1**

Die seither schon im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche in Kleingemünd wird konkretisiert. Nach erfolgter Aufstellung der städtebaulichen Gesamtkonzeption wird zunächst der 1. Abschnitt im südlichen und westlichen Bereich erschlossen (Beginn der Erschließungsarbeiten zeitnah, vollständige Aufsiedlung ca. 2015), danach kann der 2. Abschnitt im östlichen Bereich folgen (mögliche Aufsiedlung bis 2025).

Die vorgesehene Nutzungsgliederung des Gebiets wird in den Flächennutzungsplan übernommen (Wohnen, Mischgebiet, Gewerbegebiet, Grünflächen). Der 1. Bauabschnitt als Bestand, da der Bebauungsplan zwischenzeitlich rechtsverbindlich ist.

Die insgesamt geplanten Wohnbauflächen betragen brutto ca. 12,5 ha, Mischnutzung ca. 3,7 ha (Wohnbauflächenanteil ca. 1,8 ha = 50 % der Fläche), Gewerbe ca. 1,7 ha und Grünflächen ca. 1,8 ha (Gesamt ca. 19,7 ha Bruttobauland).

Der Wohnbauflächenanteil in Kleingemünd beträgt somit 14,3 ha.

- **Güterbahnhofstraße** **2**

Das dort seither dargestellte bestehende Gewerbegebiet wird umgewandelt in bestehende Mischbaufläche.

Die bestehenden Nutzungen sowie an diesem Standort sinnvoll mögliche neue Entwicklungen und darüberhinaus die umgebenden Nutzungen rechtfertigen die Darstellung einer gemischten Baufläche.

- **Sportplatz** **3**

Der Sportplatz an der B 45 wird gemäß Bestand dargestellt.

1.2 Neckargemünd - Dilsberg (Plan 1.2)

- Wohnbaufläche Alter Hofweg 4

Die nahe des Schulbereichs gelegene, seither landwirtschaftliche Fläche wird mit einem Flächeninhalt von ca. 1,5 ha als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Zusammen mit freien Flächen beim Dilsberger Hof ergibt sich somit für den Stadtteil Dilsberg eine Entwicklungsfläche Wohnen von insgesamt ca. 2,5 ha.

1.3 Neckargemünd - Mückenloch (Plan 1.3)

- Wohnbaufläche Haager Feld 2 5

Darstellung einer neuen geplanten Wohnbaufläche im nordwestlichen Bereich mit ca. 1,1 ha Flächeninhalt.

Zusammen mit der westlich angrenzenden, bereits dargestellten, geplanten Wohnbaufläche Haager Feld 1 (1,0 ha) steht dem Stadtteil Mückenloch eine Gesamtfläche von ca. 2,1 ha für das Wohnen zur Verfügung.

Auf eine fachgerechte Eingrünung des Ortsrandes ist zu achten (z. B. Feldhecken mit standorttypischen Gehölzen). Ein Ausgleich zum Eingriff in Natur und Landschaft kann durch die Rekultivierung einer ehemaligen Deponie in Mückenloch realisiert werden.

- Neckarhäuser Hof 6

Die seither im Neckarhäuser Hof dargestellte geplante Wohnbaufläche wird aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen (1,0 ha).

1.4 Neckargemünd – Waldhilsbach (Plan 1.4)

- Wohnbaufläche Sandklinge 7

Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche westlich der Ortsmitte mit ca. 1,8 ha Flächeninhalt.

Für das Plangebiet wurde ein Zielabweichungsverfahren gegenüber den Darstellungen des Regionalplans beantragt, durchgeführt und durch das Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt (vgl. Zusammenstellung von ARP Stuttgart vom 18.01.2010).

In der Begründung zur Darstellung der Wohnbaufläche wurde alternativ die Baufläche Westlich Friedhof bewertet, aber im Vergleich zum Gebiet Sandklinge deutlich als weniger geeignet beurteilt, so dass zur Deckung des Bedarfs für Wohnungsbau in Waldhilsbach das Gebiet Sandklinge zur Realisierung kommen soll.

Auf eine fachgerechte Eingrünung des Gebiets nach Süden und Westen ist zu achten (z. B. Feldhecken mit standorttypischen Gehölzen). Als Ausgleichsfläche wird die Rekultivierung einer ehemaligen Deponie in Mückenloch ins Kalkül gezogen (zusammen mit Haager Feld in Mückenloch).

- **Wohnbaufläche beim Friedhof** **8**

Korrektur der Darstellung, gemäß Bestand wird die Fläche als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

2. Bammental (Plan 2)

- **Wohngebiet Höhenweg** **1**

Das Wohngebiet wird derzeit erschlossen, das Gebiet wird als bestehende Wohnbaufläche dargestellt (Flächeninhalt ca. 8,4 ha). Bis 2015 ist mit der vollständigen Ansiedlung zu rechnen.

- **Gewerbeflächen an der Bahn** **2**

Die Gewerbeflächen an der Bahn werden als Bestandsflächen gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan dargestellt.

Innerhalb dieser Fläche gibt es noch freie Bauplätze, allerdings in eingeschränkter Größenordnung.

- **Gewerbefläche bei der Bahnhofstraße** **3**

Im Bereich dieser Fläche ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes incl. Parkierungsflächen vorgesehen (Flächeninhalt ca. 0,5 ha). Es handelt sich um einen nicht großflächigen Einkaufsmarkt. Die Ansiedlung des Markts ist an diesem Standort wünschenswert, insbesondere in Anbetracht der ortskernnahen Lage. Auf die Standortuntersuchung Einzelhandel des Büros ARP Stuttgart vom 21. Oktober 2009 wird verwiesen.

Bei Realisierung dieser Nutzung ist die Hochwassersituation an der Elsenz zu beachten. Die Sicherstellung des notwendigen Hochwasserabflusses ist zu gewährleisten. Der Nachweis des uneingeschränkten Erhalts von Umfang und Qualität der Retentionsflächen ist darzulegen.

Für das Plangebiet wurde ein Zielabweichungsverfahren gegenüber den Darstellungen des Regionalplans beantragt, durchgeführt und durch das Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt (vgl. Zusammenstellung von ARP Stuttgart vom 21.10.2009). Hierbei dargestellt ist die Bewertung alternativer Standorte. Die vergleichende Bewertung aller Standorte führt zur Favorisierung des Standorts am Bahnhof, der nunmehr in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans dargestellt ist. Ein Nachweis des Erhalts von Umfang und Qualität von Retentionsflächen wurde durch die Gemeinde bzw. dem Vorhabenträger vorgelegt.

- **Wohnbaufläche Gärtnereigelände** **4**

Für das Bestandsgebiet der Gärtnerei wird eine geplante Wohnbaufläche mit ca. 2,0 ha Flächeninhalt dargestellt. Das Gebiet ist im Sinne einer Ergänzung der angrenzenden Wohnbereiche sehr gut für das Wohnen geeignet.

- **Verlängerung Industriestraße** **5**

Die Gemeinde Bammental strebt für das bestehende Gewerbegebiet einen direkten Anschluss an die B45 an. Dieser Anschluss ist aus Sicht der Gemeinde wünschenswert in Anbetracht der dann möglichen Entlastung der inneren Ortsstraßen vom LKW-Verkehr. Auf eine zeichnerische Darstellung im Flächennutzungsplan wird gemäß Beschluss der Verbandsversammlung vom 01.12.2010 verzichtet.

- **Grünfläche Unter den Heldenbergen** **6**

Die ortskernnahe Fläche wird als Grünfläche mit Freizeit- und Erholungseinrichtungen dargestellt (ca. 2,0 ha).

Die zentrale Lage dieser Fläche eignet sich ideal als Standort für solche Einrichtungen.

- **Kleingartengebiet Krumme Äcker** **7**

Darstellung einer Fläche zur Anlage von Kleingärten im Ortsteil Reilsheim (ca. 2,0 ha).

- **Wohnbaufläche Ober der Hambach, Röhrigacker**

Diese Fläche östlich des Heldenberges stellt aus Sicht der Gemeinde eine langfristige Entwicklungsfläche für das Wohnen dar (ca. 5,0 ha). Die Fläche ist als zukünftige Option zu sehen, auf eine zeichnerische Darstellung im Flächennutzungsplan wird verzichtet.

3. Gaiberg (Plan 3)

- **Wohngebiet Krautäcker** **1**

Darstellung des Wohngebiets vollständig als bestehende Wohnbaufläche. Das Wohngebiet ist in seinen wesentlichen Teilen aufgesiedelt.

- **Wohnbaufläche Obere Ruten/Veitengärten** **2**

Darstellung der nahe dem Ortskern gelegenen Fläche als geplante Wohnbaufläche mit einem Flächeninhalt von ca. 1,8 ha. Es handelt sich um eine sinnvolle

Ergänzungsfläche für das Wohnen, die noch als Innenentwicklung bezeichnet werden kann.

- **Wohnbaufläche Ferienhaus** **3**

Darstellung der ehemaligen Sonderbaufläche Ferienhaus als Wohnbaufläche gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan.

4. **Gemeinde Wiesenbach (Plan 4)**

Die Gemeinde Wiesenbach hat im Jahr 2006 ein örtliches Entwicklungskonzept aufgestellt. Die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans dargestellten Korrekturen und Ergänzungen basieren auf den in der Entwicklungsplanung formulierten Zielen und Maßnahmen.

- **Feuerwehrhaus** **1**

Darstellung des neuen Feuerwehrgebäudes nahe der B45 gemäß Bestand.

- **Wohnbaufläche und Mischbaufläche Langenzeller Buckel** **2**

Die östlich der Bergstraße im Flächennutzungsplan bereits dargestellte geplante Wohnbaufläche (ca. 0,7 ha) wird ergänzt durch ein Quartier mit weiteren Wohnbauflächen (ca. 1,5 ha), einer Mischbaufläche nahe der L 532 (ca. 0,8 ha) sowie den Bereich der park and ride - Anlage.

Für die genannte Fläche wurde durch die Gemeinde, den Regionalplan betreffend, ein Zielabweichungsverfahren beantragt. Die Genehmigung für die Zielabweichung liegt zwischenzeitlich vor.

- **Wohnbaufläche Kapellenweg** **3**

Darstellung einer kleinen geplanten Wohnbaufläche im östlichen Ortsbereich (0,1 ha).

- **Grünfläche am Biddersbach** **4**

Darstellung der Grünfläche am Biddersbach als Fläche für Freizeit und Erholung. Über das Gebiet soll eine Erschließung zur angrenzenden Mischbaufläche Hohe Klinge möglich sein.

- **Sportgelände** **5**

Darstellung des Sportgeländes am östlichen Ortsausgang gemäß Bestandsnutzung.

D Soziale Infrastruktur, Grünflächen

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

Ausweisungen von neuen Flächen für Gemeinbedarf sind im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen. Für öffentliche Grünflächen werden über die seither schon dargestellten Flächen hinaus weitere Flächen in Bammental und Wiesenbach dargestellt. Diese Flächen dienen der Freizeit und Naherholung für die jeweils örtlichen Bedürfnisse.

E Arbeitsstätten

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

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

Bei der einzig neuen gewerblichen Baufläche im Fortschreibungsplan handelt es sich um die gewerbliche Baufläche östlich des Bahnhofs in Bammental (0,5 ha), auf der die Realisierung eines nicht großflächigen Einkaufsmarkts vorgesehen ist.

Die weitere Entwicklung im gewerblichen Sektor wird sich im Verwaltungsverband beziehen auf bestehende Gewerbegebiete (Baulücken, eventuelle Umstrukturierungen) und auf geplante Gewerbe- und Mischgebiete, die im bestehenden Flächennutzungsplan bereits dargestellt sind.

F Einzelhandel, Nahversorgung

Die Situation des Einzelhandels wird auf der Ebene des Flächennutzungsplans im Rahmen einer Grobanalyse bezogen auf die Situation der Nahversorgung in den einzelnen Mitgliedsgemeinden betrachtet.

Hierbei als Grundlage dienen eine Marktstudie Einzelhandel Neckargemünd 2007 sowie eine Standortuntersuchung für Einkaufsmärkte in Bammental 2009 und der Gemeindeentwicklungsplan Wiesenbach 2006.

Die Auswirkungen der Grobanalyse auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden im folgenden dargestellt.

Neckargemünd – Kernstadt und Kleingemünd

Für die Stadt Neckargemünd liegt eine Marktstudie Einzelhandel vom August 2007, gefertigt durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, vor. Hier ausgearbeitet ist ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept für die Steuerung des Einzelhandels sowie ein Zentrenkonzept für den Einzelhandel in Neckargemünd Kernstadt und Kleingemünd (s. Kartendarstellung).

In der o.g. Marktstudie sind einzelhandelsbezogene Aussagen für Zentrenbereiche anhand von Analysen und aktuellen Entwicklungspotenzialen für einzelne Standortbereiche präzisiert:

Altstadt und erweiterte Innenstadt

Vorrang haben hier nach Fertigstellung der Umfahrung städtebauliche Neuordnungsmaßnahmen mit dem Ausbau des Geschäftsbesatzes (Leerstände). Für Neuansiedlungen und Erweiterungen ergibt sich nur ein begrenzter Entwicklungsspielraum unterhalb der Großflächigkeit.

Ziel ist die Stärkung der Nahversorgungsfunktion über den Erhalt und den Ausbau kleinerer Geschäftseinheiten.

Herausgehobene Nahversorgungsbereiche

Es handelt sich um Ergänzungsgebiete für moderne Marktformen mit Nahversorgungsfunktion, für die im festgelegten zentralörtlichen Standortbereich (Altstadt, erweiterte Innenstadt) aufgrund ihrer besonderen Anforderungen (Flächen, verkehrliche Erreichbarkeit) keine Standortpotenziale bestehen. Es handelt sich hierbei um den bestehenden Nahversorgungsbereich Kleingemünd sowie die neu zu überplanende Entwicklungsfläche Bahnhof.

Diesen Standorten kommt wegen ihrer wohnort-/zentrennahen Lage und in Anbetracht ihrer guten Erreichbarkeit mit PKW, ÖPNV sowie für Fußgänger und Radfahrer die Funktion eines Ergänzungsstandortes für die Nahversorgung zu. Hier sind Neuansiedlungen und maßvolle Ergänzungen von Einzelhandelsnutzungen über die Grenze zur Großflächigkeit denkbar. Bei Planungen in dieser Größenordnung wird allerdings die Festsetzung von Sondergebieten erforderlich.

Nahversorgungsbereiche

Ortseingang K 4163

Der Standort der dortigen Märkte genießt Bestandsschutz. Es handelt sich um Betriebe unterhalb der Großflächigkeit in einem Gewerbegebiet. Da hier kein Bezug zur Innenstadt besteht, handelt es sich nicht um einen herausgehobenen Nahversorgungsbereich im Sinne des Zentrenkonzeptes. Künftige Erweiterungs- und Umnutzungswünsche oberhalb der Großflächigkeit sind vor dem Hintergrund neu zu bewertender Entwicklungspotenziale abzuwägen. In diesem Falle wären flächen- und sortimentsbezogene Festsetzungen in einem Sondergebiet zu treffen.

Wiesenbacher Straße

Der Standort mit wichtiger Funktion für die Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet hat Bestandschutz. Es bestehen hier keine Erweiterungsmöglichkeiten.

Standort nicht zentrenrelevant

Für den Standort des Heimwerker- und Baumarktes besteht kein Steuerungsbedarf. An der grundsätzlich als Ergänzungsstandort geeigneten innenstadtnahen Lage sind keine Erweiterungsflächen vorhanden. Der Standort ist im Teilregionalplan als zentralörtlicher Standortbereich definiert.

Die aktuelle Marktanalyse zeigt für Neckargemünd Potenziale für zusätzliche Verkaufsflächen von Nahrungs- und Genussmittel in einer Größenordnung von 1450 qm auf. Diese Fläche steht für mögliche Vorhaben im Entwicklungsbereich Bahnhof sowie in Kleingemünd zur Verfügung.

Während es sich im Bereich Bahnhof um eine Neuansiedlung handelt, geht es in Kleingemünd um die Erweiterung bzw. Ergänzung von bereits bestehenden Einkaufsmarktfächen.

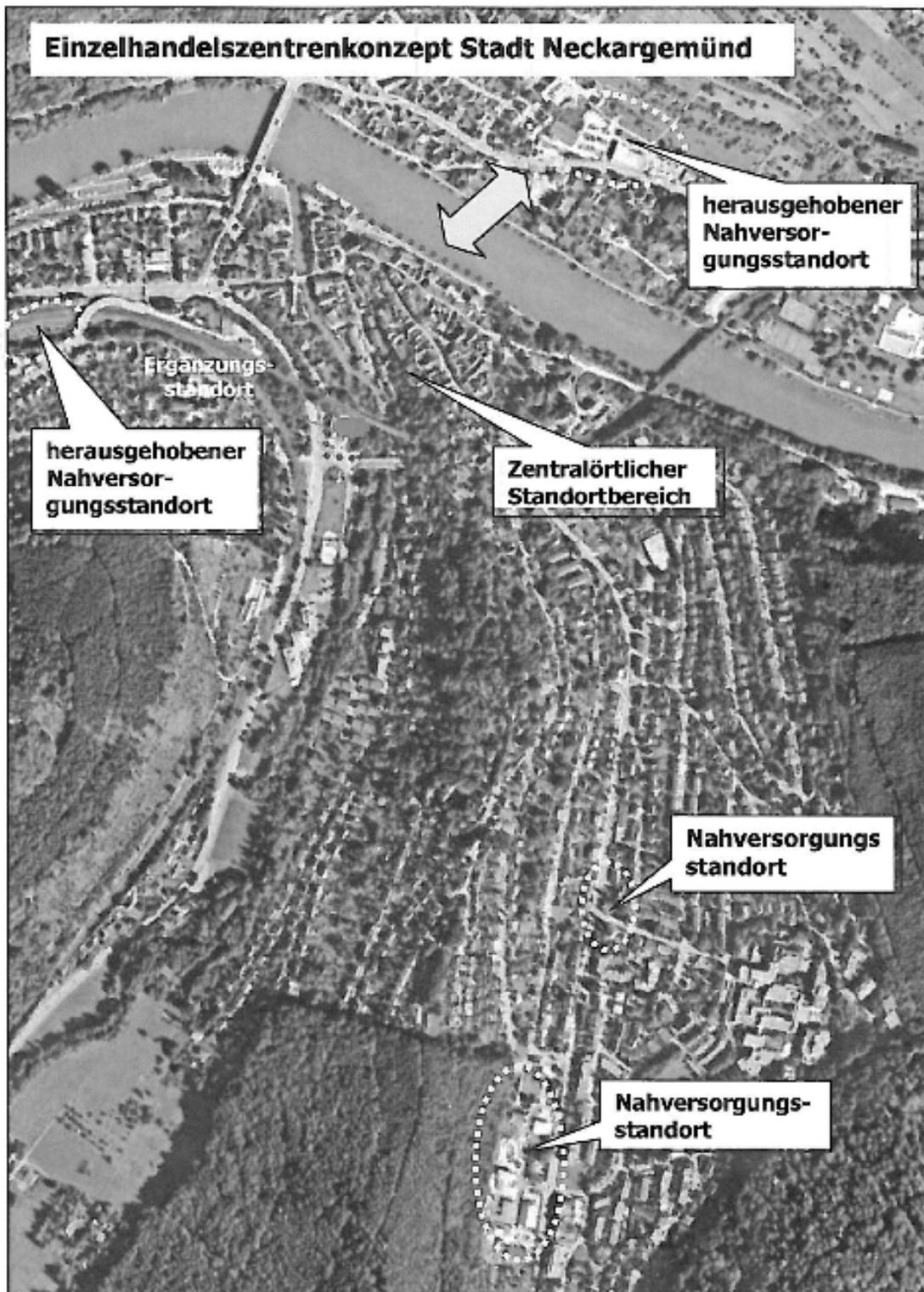
Die Umsetzung konkreter Maßnahmen (Neuansiedlung, Erweiterung) ist derzeit nicht aktuell. Handlungsbedarf für Darstellungen im Flächennutzungsplan wird deshalb zur Zeit nicht gesehen. Die möglicherweise notwendige Ausweisung eines Sondergebiets bei Realisierung eines Marktes in der Größenordnung 1200 qm Verkaufsfläche beim Bahnhof würde ein gesondertes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erforderlich machen.

Diese Entwicklungsfläche am Bahnhof steht im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Zur Realisierung von Planungsabsichten der Stadt Neckargemünd würde zunächst ein förmliches Entwidmungsverfahren erforderlich sein, bevor konkrete Planungen folgen (u.a. geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan).

Neckargemünd – Stadtteile

In den Neckargemünder Stadtteilen liegen keine Planungen bezüglich der Versorgung mit Einzelhandel vor, die geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan zur Folge haben müssten.

Ziel für die Stadtteile ist der Erhalt und wenn möglich die Stärkung der bestehenden Nahversorgungseinrichtungen. Diese befinden sich in der Regel in den älteren inneren Stadtteilbereichen innerhalb gemischter Bauflächen – ein Handlungsbedarf auf der Ebene des Flächennutzungsplans besteht derzeit nicht.



LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Bammental

Zur Sicherung der Kaufkraftbindung, welche in Bammental gegenwärtig durch ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Kaufkraftpotenzial und Kaufkraftbindung gekennzeichnet ist, ist in Bammental die Ansiedlung eines neuen, nicht großflächigen Einkaufsmarktes geplant. Dieser neue Markt soll einen der Bestandsmärkte, welcher unter betriebswirtschaftlichen Aspekten nicht mehr marktfähig ist, ersetzen.

Zur Standortfindung für den neuen Markt wurde durch die Gemeinde eine Untersuchung alternativer Standorte auf Gemarkungsfläche Bammental in Auftrag gegeben – auf die Standortuntersuchung Einzelhandel vom 21. Oktober 2009, gefertigt durch ARP Stuttgart, wird verwiesen.

In dieser Untersuchung abgehandelt werden 4 alternative Standorte, die hinsichtlich ihrer Eignung bewertet sind – darüber hinaus sind Standortempfehlungen gegeben.

Die Gemeinde Bammental hat sich auf Grundlage dieser Untersuchung zur Realisierung eines Einkaufsmarktes nahe beim Bahnhof entschieden (Standort 2). Hierfür ist die Darstellung einer geplanten gewerblichen Baufläche mit einem Flächeninhalt von 0,5 ha im Flächennutzungsplan notwendig und im Fortschreibungsentwurf vorgenommen.

Da die betreffende Fläche innerhalb eines regionalen Grünzugs liegt und landwirtschaftliche Vorrangfläche in Teilen betroffen ist, hat die Gemeinde ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan beim Regierungspräsidium Karlsruhe beantragt. Dieses Verfahren wurde durchgeführt, die Genehmigung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe liegt vor.

Nach Realisierung des Einkaufsmarktes am Standort östlich des Bahnhofs, ist die Versorgungslage der Gemeinde mit Nahrungs- und Genussmitteln ausreichend gesichert, die schon heute zufriedenstellende räumliche Verteilung der Marktnutzungen in Bammental kann erhalten bleiben und die Qualität der örtlichen Einkaufsnutzung verbessert werden. Für die freiwerdende bestehende Einkaufsnutzung am Bahnhof kommt eine andere gewerbliche Nutzung in Frage.

Gaiberg

Ziel für die Nahversorgung der Gemeinde Gaiberg ist eine Stärkung, insbesondere eine breitere Auffächerung des örtlichen Angebots. Angestrebt wird die Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen im inneren Ort. Die betreffenden Grundstücke liegen innerhalb gemischter Bauflächen – ein Handlungsbedarf für den Flächennutzungsplan besteht nicht.

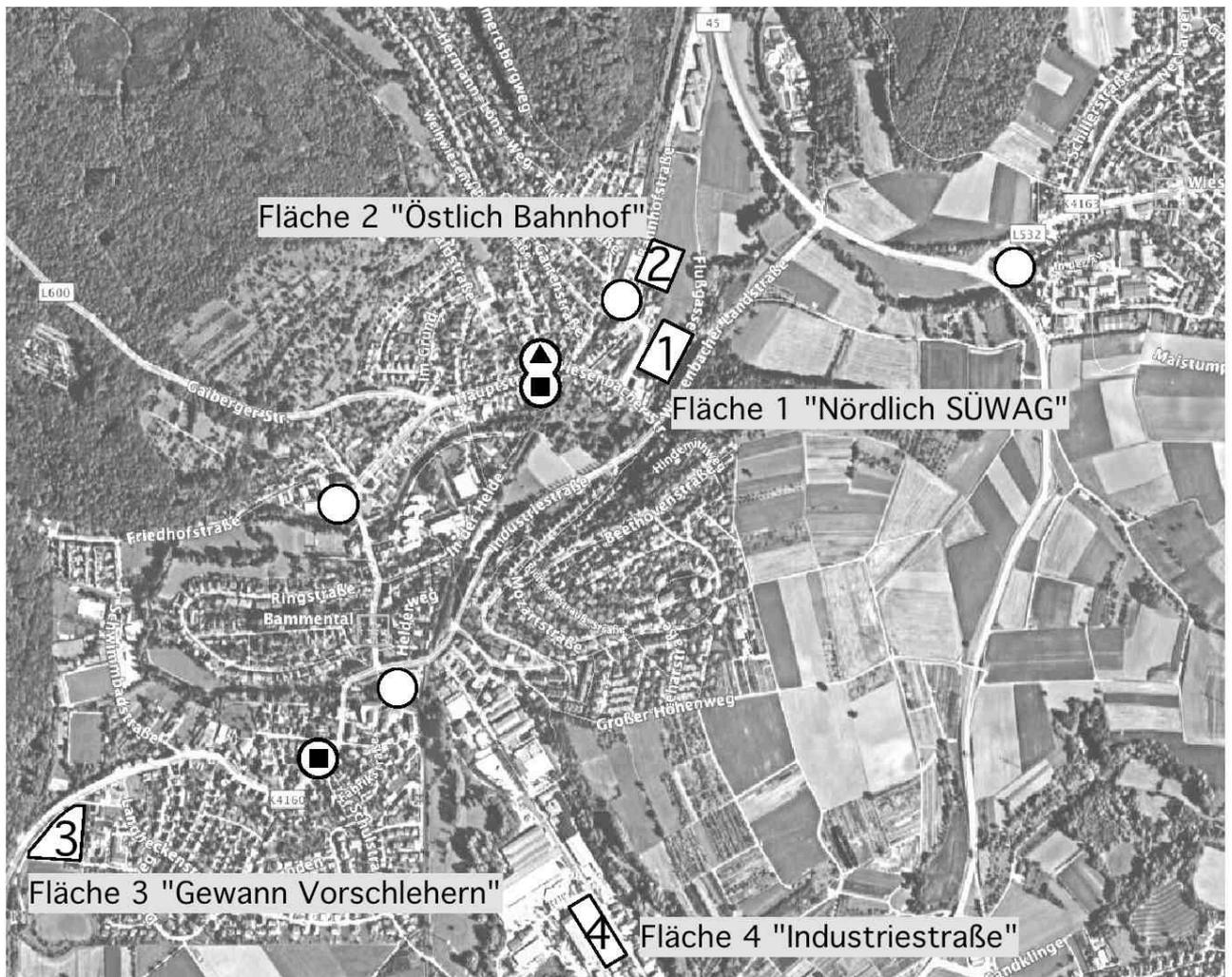
Standortalternativen Einkaufsmarkt Bammental

Auf der Gemarkung Bammental können vier mögliche Standorte für die geplante Marktnutzung lokalisiert werden:

- Standort 1: „Nördlich SÜWAG“
- Standort 2: „Östlich Bahnhof“
- Standort 3: „Gewann Vorschlehern“
- Standort 4: „Industriestraße“

Diese vier Standorte wurden hinsichtlich ihrer Eignung für die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes bewertet, es sind Standortempfehlungen ausgesprochen und die weiteren Schritte zur Realisierung benannt.

Weitere Standortalternativen zur Marktansiedlung liegen auf Gemarkung Bammental nicht vor.



- Einkaufsmarkt Bestand
- Bäckerei
- ▲ Metzgerei

Wiesenbach

In Wiesenbach sind mehrere Einzelhandelsgeschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs ansässig. Neben diesen Geschäften übernehmen ein Markt nahe des Rathauses und ein weiterer Markt am westlichen Ortseingang – gelegen auf Gemarkung Bammental – die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln.

Insgesamt ist in Wiesenbach die Versorgung mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Fachgeschäften und Gaststätten grundsätzlich sichergestellt. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans besteht zur Zeit keine Notwendigkeit von Korrekturen oder weiteren Flächenausweisungen.

Sondergebiete für Einzelhandel

Großflächige Einzelhandelsnutzung (Verkaufsflächen größer 800 qm), für die im Rahmen der Bauleitplanung eine Darstellung als Sondergebiet erforderlich ist, kommen innerhalb des Verbandsgebietes allenfalls in der Kernstadt Neckargemünd bzw. in Kleingemünd in Frage – siehe Darstellung in bestehendem Flächennutzungsplan (Sondergebiet Kleingemünd). Weitere derartige Flächenausweisungen werden jedoch im Flächennutzungsplan nicht vorgenommen.

In allen anderen Ortslagen im Verbandsgebiet ist die Ansiedlung eines großflächigen Einkaufsmarktes insbesondere auch aus regionalplanerischer Sicht nicht erwünscht und von den Gemeinden im Verbandsgebiet auch nicht vorgesehen. Die baurechtliche Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten ist innerhalb des Verbandsgebietes nicht gegeben.

G Umweltbelange

Im Zuge der Entscheidung zur Ausweisung von geplanten Bauflächen sind Umweltbelange mit hoher Gewichtung in die Abwägung eingegangen. Auf die Einzeldarstellungen der neuen Planflächen in den Kapiteln A, B und C wird verwiesen, ebenso auf die Darlegungen in den Anträgen zur Zielabweichung gegenüber dem Regionalplan zu Bauflächen in Bammental, Neckargemünd-Waldhilsbach und Wiesenbach. Landschaftsschutz-, Naturschutz- und Natura 2000 Gebiete sind im Lageplan des Flächennutzungsplans nachrichtlich vermerkt. Lage und Art der Biotope im Verbandsgebiet können im Landratsamt Rhein-Neckar eingesehen werden.

Der Umweltbericht des Büros für Ökologie und Umweltplanung, Heidelberg, vom 10.05.2010 ist gemäß § 2a BauBG Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanfortschreibung.

H Weitere Belange im Gesamtverband

Im Zuge der Bearbeitung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind folgende Themen ergänzend behandelt worden:

- Ver- und Entsorgung: Aktualisierung von Leitungen und weiterer Darstellungen.
- Fernwasserleitung BWV: Aktualisierung der Leitungsführung. Für die betreffenden Trassen der BWV besteht ein Leitungsrecht mit Nutzungsbeschränkungen. Diese sind verbindlich zu beachten (vgl. Schutz- und Sicherheitshinweise im Merkblatt der Bodenseewasserversorgung).
- Schutzgebiete: Aktualisierung der Abgrenzungen von Landschafts- und Naturschutzgebieten, Eintrag der Natura 2000 Gebiete.
- Altlasten: Hinsichtlich der Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen wird auf die beim Landratsamt Rhein-Neckar einsehbare HISTE Nacherhebung (2004) verwiesen.
- Flächennutzungsplan: Das gesamte Planwerk ist in digitale Form gebracht.

Aufgestellt;
Stuttgart 10.05.2010 –
mit Änderungen, Ergänzungen vom 30.06.2010/11.10.2010/01.12.2010

ARP/Baur/Tölk