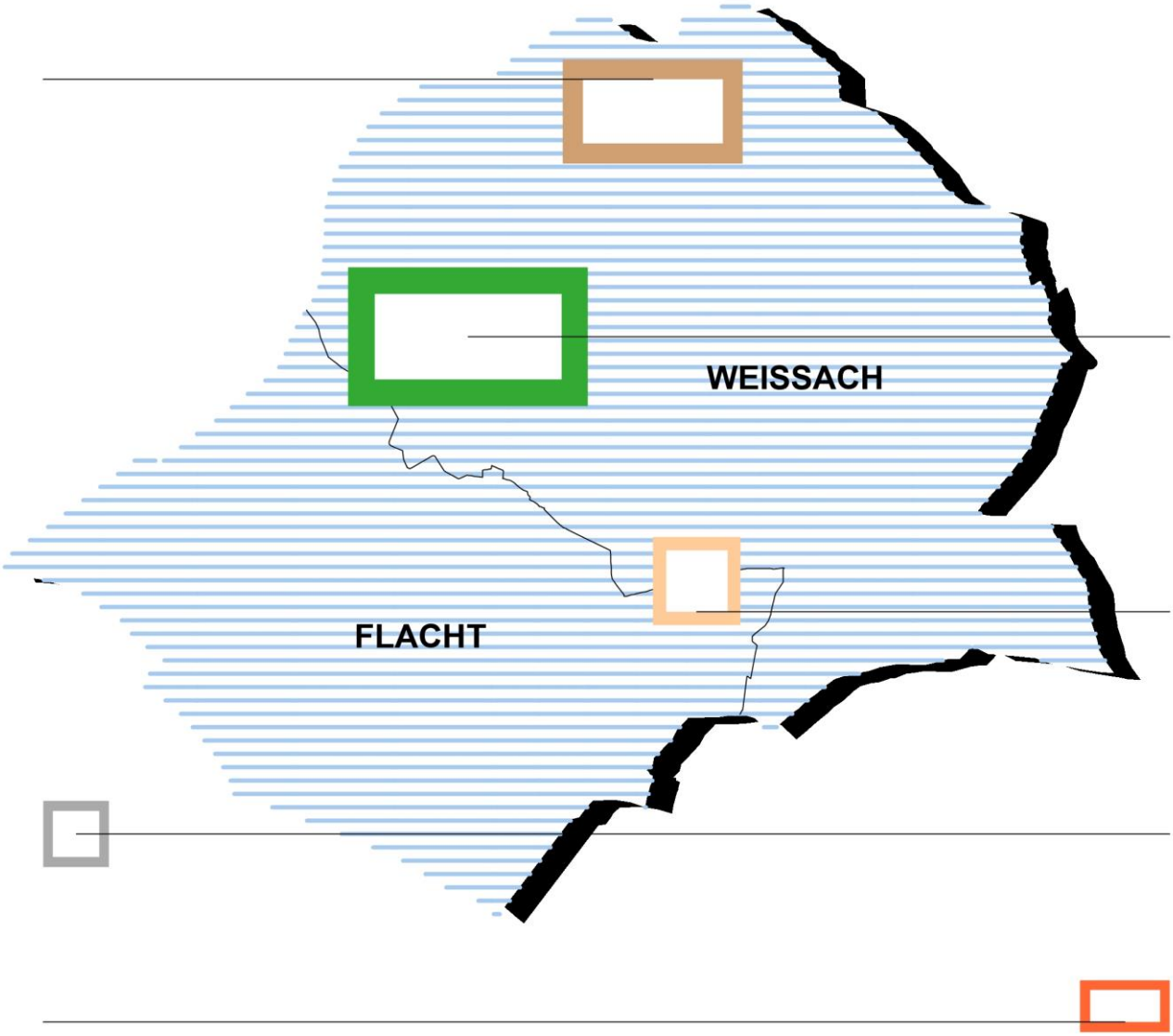
GEMEINDE WEISSACH
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2035



BEGRÜNDUNG

Auftraggeber: **Gemeinde Weissach**

Rathausplatz 1 71287 Weissach
T. 07044- 9363- 0 F. 07044- 9363- 44
E-Mail. Gemeinde@weissach.de
www.weissach.de

Flächennutzungsplan: **mquadrat**
kommunikative Stadtentwicklung

Badstraße 44, 73087 Bad Boll
T. 07164- 147 18- 0, F. 07164- 147 18- 18
E-Mail. info@m-quadrat.cc
www.m-quadrat.cc

Umweltbericht: **StadtLandFluss**
Prof. Dr. Christian Küpfer

Plochinger Straße 14a, 72622 Nürtingen
T. 07022- 216 59 63 F. 07022- 216 55 07
E-Mail. post@stadtlandfluss.org
www.stadtlandfluss.org

Stand: **30.06.2017**

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	am …….
Vorstellung und Beratung des Vorentwurfs	am 14.01.2011
Billigung des Vorentwurfes	am 16.05.2011
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Auslegung *(im Mitteilungsblatt)*	am …….
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit *(durch öffentliche Auslegung)*	vom 26.09.2011 bis einschl. zum 28.10.2011
Bürgerversammlung Bürgerversammlung	am 29.03.2012 am 03.07.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben	vom 07.07.2011/ 04.10.2011
Erneuter Aufstellungsbeschluss, Entwurfsbeschluss	am …….
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung *(im Mitteilungsblatt)*	am …….
Beteiligung der Öffentlichkeit *(durch öffentliche Auslegung)*	vom ……. bis einschl. zum …….
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben	vom …….
Wirksamkeitsbeschluss	am …….
Antrag auf Genehmigung beim Landratsamt Böblingen	am …….
Genehmigung des Flächennutzungsplans	am .....
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung *(im Mitteilungsblatt)*	am .....
Wirksamwerden des Flächennutzungsplans	am .....

Vorwort

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde stammt aus dem Jahr 1994 und wurde zwischenzeitlich nicht fortgeschrieben. Der Planungszeitraum des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde für die Teilorte Weissach und Flacht ist abgelaufen.

Viele der im Flächennutzungsplan festgelegten Entwicklungsziele sind zwischenzeitlich erreicht, andere haben sich durch neue Entwicklungen als nicht mehr realisierbar oder erstrebenswert herausgestellt.

Die zwischenzeitlich eingetretenen wirtschaftlichen, verkehrlichen und demographischen Entwicklungen mit ihren auch strukturellen Auswirkungen erfordern neue Zielsetzungen für die Teilorte Weissach und Flacht. Wesentliche Rahmenbedingungen haben sich zwischenzeitlich geändert. Um für die Bewohner der Gemeinde, vor allem auch für die kommenden Generationen eine lebenswerte Umwelt zu sichern, müssen neue und nachhaltige Ziele getroffen werden.

Auf Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplans und der im Jahr 2010 erarbeiteten gemeindlichen Entwicklungsplanung wird der Flächennutzungsplan fortgeschrieben. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die städtebauliche Entwicklung - entsprechend der mittel- bis langfristigen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde - bis zum Zieljahr 2035 steuern.

Ziel der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung der geplanten moderaten und nachhaltigen baulichen Entwicklung der Gemeinde, unter Berücksichtigung und weitgehender Schonung der natürlichen Ressourcen Natur und Landschaft sowie Minimierung der daraus entstehenden Umweltbelastungen.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans stellt somit die planerische Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde zum Wohle aller Einwohner dar.

Daniel Töpfer

(Bürgermeister)

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis 9

1 Allgemeines / Vorbemerkungen 10

1.1 Rechtsgrundlagen 10

1.2 Gesetzliche Vorgaben 10

1.3 Bestandteile des Flächennutzungsplans 10

1.4 Landschaftsplan/Umweltbericht 11

1.5 Inhalte des Flächennutzungsplans 11

1.6 Verwaltungsebenen 12

1.7 Umfang des Flächennutzungsplans 13

1.8 Stand/Geltungsdauer 13

1.9 Plangrundlage 13

1.10 Räumliche Lage, Nachbargemeinden, angrenzende Verwaltungsgemeinschaften 13

1.11 Naturraum/Landschaftsbild 14

1.12 Verkehrliche Einbindung 15

1.13 Landwirtschaft 15

1.14 Geschichtliche Entwicklung 18

1.14.1 Geschichtliche Entwicklung Weissach 18

1.14.2 Geschichtliche Entwicklung Flacht 19

2 Datengrundlage/Demographie 20

2.1 Flächennutzung 20

2.2 Bevölkerungsentwicklung/Bevölkerungsstand 21

2.3 Prognose Bevölkerungsentwicklung/Demographische Entwicklung 22

2.4 Wohnungsbestand Belegungsdichte Leerstand 28

2.5 Besiedlungsdichte 30

2.6 Berufspendler 31

2.7 Geburtensaldo 33

3 Planungsvorgaben Raumplanung 34

3.1 Planungshierarchien des Raumordnungsrechts 34

3.2 Regionale Siedlungsstruktur/Zentrale Orte/Entwicklungsachsen 34

3.3 Siedlungsentwicklung 35

3.4 Schwerpunkte für Industrie/Gewerbe/Dienstleistung/ 36

3.5 Regionale Freiraumstruktur 36
3.5.1 Regionale Grünzüge und Grünzäsuren 36
3.5.2 Gebiete für besonderen Freiraumschutz 36
3.5.3 Gebiete für Rohstoffvorkommen 36
3.6 Regionale Infrastruktur 37
4 Baupotentiale im Bestand 38
4.1 Gesetzesgrundlage 38
4.2 Vorhandene Wohnbaupotentiale im Bestand 38
4.3 Vorhandene Gewerbebaupotentiale im Bestand 39
4.4 Nutzbarkeit der Baupotentiale im Bestand/Aktivierungsstrategie 42
5 Ermittlung Bauflächenbedarf 44
5.1 Wohnbauflächenbedarf gem. Regionalplan Verband Region Stuttgart 44
5.2 Wohnbauflächenmehrbedarf 45
5.3 Wohnbauflächenbedarf gem. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg 47
5.4 Gewerbeflächenbedarf 49
5.5 Im Vorgriff erstellte Bauflächen 50
5.6 Gesamtbauflächenbilanz Wohnen 51
6 Planung/Inhalte Flächennutzungsplan 53
6.1 Bauflächen/Entwicklungsflächen/Flächenänderungen 53
6.1.1 „*Rutesheimerstraße Süd“* (W), Flächenneuausweisung 54
6.1.2 *„Kirchbergstraße“* (W), Flächenneuausweisung 56
6.1.3 *„Flachter Straße“* (M), Flächenneuausweisung 58
6.1.4 *„Parkierung Halle“* (Gb), Flächenneuausweisung 60
6.1.5 *„Neuenbühl III“* (G), Flächenneuausweisung 62
6.1.6 *„Porsche Ost I“* (S), Flächenneuausweisung 64
6.1.7 *„Porsche Ost II“* (S), Flächenneuausweisung 66
6.2 Einrichtungen und Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 (2) 2 BauGB) 68
6.2.1 Fläche für Gemeinbedarf „Parkierung Halle“ 68
6.3 Flächen für den überörtlichen Verkehr, örtliche Hauptverkehrszüge (§ 5 (2) 3 BauGB) 68
6.3.1 Schienenverkehr 68
6.3.2 Südanbindung Porsche 68

6.4 Ver- und Entsorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen sowie Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 (2) 4 BauGB) 69
6.4.1 Wasserversorgung 69
6.4.2 Stromversorgung 69
6.4.3 Gasversorgung 69
6.4.4 Abfallentsorgung 69
6.4.5 Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung 70
6.5 Grünflächen (§ 5 (2) 5 BauGB) 70
6.5.1 Aufgabe geplanter Grünfläche „Friedhof“ 70
6.6 Wasserflächen (§ 5 (2) 7 BauGB) 70
6.7 Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 5 (2) 9 a) und b) BauGB) 70
6.8 Einzelhandel 71
6.8.1 Bestand Einzelhandel 71
6.8.2 Bebauungspläne BauNVO vor 1990 71
6.8.3 Beabsichtigte Fortentwicklung Einzelhandel 73
6.9 Nachrichtliche Übernahmen 74
6.10 Kennzeichnungen 79
7 Hinweise 80
7.1 Gesetzliche Gewässerrandstreifen 80
7.2 Bauverbote in HQ100-Flächen 80
7.3 Bestehende Bergbauberechtigungen 80
7.4 Baubeschränkungen entlang der Gashochdruckleitung 80
7.5 Geotechnik 80
7.6 Grundwasser 81
Umweltbericht 82

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Fläche nach tatsächlicher Nutzung 2015 20
Abbildung 2: Bevölkerung insgesamt seit 1871 21
Abbildung 3: Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 22
Abbildung 4: Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung bis 2035 Hauptvariante mit Wanderungen und Entwicklungskorridor 23
Abbildung 5: Wanderungssaldo 2010-2015 24
Abbildung 6: Bevölkerungsvorausrechnung ohne Wanderung nach 5 Altersgruppen 25
Abbildung 7: Bevölkerungsvorausrechnung der unter 27-Jährigen 27
Abbildung 8: Wohnungen, Wohngebäude seit 2003 28
Abbildung 9: Belegungsdichte seit 2003 29
Abbildung 10: Besiedlungsdichte 2000-2015 30
Abbildung 11: Mitarbeiter am EZW Porsche 31
Abbildung 12: Berufspendler über die Gemeindegrenzen 2016 32
Abbildung 13: Berufseinpendler über die Gemeindegrenze 32
Abbildung 14: Geburtensaldo 1975-2015 33
Abbildung 15: Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan 37
Abbildung 16: Wohn- und Gewerbebaupotentiale Teilort Weissach 40
Abbildung 17: Wohn- und Gewerbebaupotentiale Teilort Flacht 41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ergebnisse Eigentümerbefragung Baulücken 42

Tabelle 2: Berechnung Wohnbauflächenbedarf gem. Vorgaben Regionalplan 44

Tabelle 3: Berechnung Wohnbauflächenmehrbedarf 46

Tabelle 4: Wohnbauflächenbedarfsberechnung gem. Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg 48

Tabelle 5: Gesamtbauflächenbilanz Wohnen 51

1 Allgemeines / Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

1.2 Gesetzliche Vorgaben

„Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten." (§ 1 (1) BauGB)

Die Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan als sogenannter vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan. (§ 1 (2) BauGB). Der Flächennutzungsplan ist im Regelfall dem Bebauungsplan vorgelagert. Der Flächennutzungsplan bereitet in einem gröberen Maßstab den nachfolgenden detaillierteren, und die Bebauung der Gebiete verbindlich definierenden Bebauungsplan, vor.

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist." (§ 1 (3) BauGB)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind als solche in den Regionalplänen festgelegt.

„Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen." (§ 2 (1) BauGB)

„Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen." (§ 2 (2) BauGB)

„Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsebene." (§ 6 (1) BauGB)

1.3 Bestandteile des Flächennutzungsplans

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans besteht aus folgenden Teilen:

- zeichnerischer Teil des Flächennutzungsplans,

- Begründung zum Flächennutzungsplan,

- Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung.

1.4 Landschaftsplan/Umweltbericht

Parallel zu der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird ein Landschaftsplan aufgestellt.

Die Landschaftsplanung dient der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (s. § 9 BNatSchG).

Auf kommunaler Ebene dient der Landschaftsplan den Gemeinden als Entscheidungshilfe für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung. Aufgabe des Landschaftsplanes ist es, für das Gemeindegebiet ein längerfristiges Konzept für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholungsvorsorge aufzustellen.

Der Landschaftsplan stellt den vorhandenen und angestrebten Zustand der Natur dar und zeigt Maßnahmen auf, die zur Lösung von Konflikten in Natur und Landschaft und zur Verbesserung der Verhältnisse möglich sind, und liefert wichtige Informationen zur sachgerechten Abwägung der unterschiedlichen betroffenen Belange im Flächennutzungsplanverfahren.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet sind.

Der Umweltbericht liegt gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil dieser Begründung bei.

1.5 Inhalte des Flächennutzungsplans

Die möglichen Inhalte des Flächennutzungsplans sind in § 5 des BauGB geregelt.

„Im Flächennutzungsplan ist 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.“ (§ 5 (1) BauGB)

Insbesondere können im Flächennutzungsplan dargestellt werden:

- *die für die Bebauung vorgesehenen Flächen (Bauflächen und Baugebiete);*
- *die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches,*
- *die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken oder der Anpassung an den Klimawandel dienen,*
- *die Ausstattung des Gemeindegebietes mit zentralen Versorgungsbereichen,*
- *die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrszüge;*
- *die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen;*
- *die Grünflächen;*

- *die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes;*
- *die Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind;*
- *die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;*
- *die Flächen für Landwirtschaft und Wald;*
- *die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.*

Im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden:

- *Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;*
- *Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;*
- *für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.*

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen, sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 des Wasserschutzgesetzes sollen nachrichtlich übernommen werden.

Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, aber noch nicht festgesetzt, sollen diese im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

1.6 Verwaltungsebenen

Die Gemeinde Weissach gehört zu den übergeordneten Verwaltungseinheiten:

Land	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk	Stuttgart
Region	Stuttgart
Landkreis	Böblingen

Somit sind der Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) sowie der Regionalplan für die Region Stuttgart vom 22.07.2009 des Verbandes Region Stuttgart für die Bauleitplanung der Gemeinde maßgebend.

Zuständig für die Genehmigung des Flächennutzungsplans ist das Landratsamt Böblingen.

1.7 Umfang des Flächennutzungsplans

Durch freiwillige Vereinbarung wurde am 01.12.1971 aus den beiden selbständigen Gemeinden Weissach und Flacht die Einheitsgemeinde Weissach gebildet.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst die Gemarkungen der beiden Teilorte Weissach und Flacht.

1.8 Stand/Geltungsdauer

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde stammt aus dem Jahr 1994 und wurde zwischenzeitlich nicht fortgeschrieben. Er hatte den Planungshorizont des Jahres 2005. Zwischenzeitlich ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam geworden. Die 4. Änderung befindet sich derzeit im Verfahren.

Mit der vorliegenden Fortschreibung wurde im Jahr 2009 gestartet. Da bislang lediglich die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf stattgefunden hat, wird als Startjahr des Flächennutzungsplans 2035 das Jahr 2017 festgelegt.

Die vorliegende Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist auf den Zielhorizont des Jahres 2035 ausgelegt.

1.9 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient das Amtliche Liegenschaftskataster Informationssystem ALKIS des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung (LGL) das die Buchdaten des Automatisierten Liegenschaftsbuches (ALB) und die Grafikdaten der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) vereint.

ALKIS (LGL)	mit Stand der Erhebung vom 19.08.2016.

1.10 Räumliche Lage, Nachbargemeinden, angrenzende Verwaltungsgemeinschaften

Die Gemeinde Weissach befindet sich im Regierungsbezirk Stuttgart, welcher den nordöstlichen Bereich von Baden-Württemberg inklusive der Landeshauptstadt Stuttgart umfasst.

Im Regierungsbezirk existieren drei Regionen (Stuttgart, Heilbronn-Franken, Ostwürttemberg). Die Region Stuttgart, der Weissach zugeordnet ist, vereint fünf Landkreise und den Stadtkreis Stuttgart.

Weissach liegt im Landkreis Böblingen, im südwestlichen Bereich des Regierungsbezirks und im westlichen Teil der Region Stuttgart.

Weissach grenzt direkt an den Regierungsbezirk Karlsruhe, die Region Nordschwarzwald und den Enzkreis an. Die westliche Nachbargemeinde ist Mönsheim im Enzkreis. Östlich von Weissach befindet sich Heimerdingen, ein Stadtteil von Ditzingen im Landkreis Ludwigsburg. Südöstlich der Gemeinde ist die Stadt Rutesheim zu finden, deren Stadtteil Perouse südlich von Flacht gelegen, getrennt durch die Autobahn A8, liegt.

Die Gemeinde Weissach ist somit an der Grenze zweier Regierungsbezirke, zweier Regionen und dreier benachbarter Landkreise gelegen.

An das Gebiet der Gemeinde Weissach grenzen folgende Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften an:

Stadt Rutesheim	
Perouse	(zugehörig zu Rutesheim)
Stadt Heimsheim	
Gemeinde Mönsheim	
Gemeinde Eberdingen	
Stadt Ditzingen	
Heimerdingen	(zugehörig zu Ditzingen)

1.11 Naturraum/Landschaftsbild

Die Orte Weissach und Flacht liegen im Tal des Strudelbachs und sind dem Landschaftsraum des Heckengäus zuzurechnen, einer reizvollen Natur- und Erholungslandschaft zwischen Nordschwarzwald und Stuttgart, Karlsruhe und Pforzheim. Sie wird von Weißdorn- und Schlehenhecken, Wacholderheiden und Streuobstwiesen geprägt.

Geologisch liegt das Gebiet im Oberen Muschelkalk, landschaftlich im Heckengäu. Es ist eine wellige, hügelige Landschaft, die von wenigen tiefen Tälern zerschnitten wird. Charakteristisch für die Karstlandschaft im Oberen Muschelkalk ist ein Wechsel von flachgründigen, steinigen Kalksteinböden (Rendzina) mit mittel- und tiefgründigen Lehmböden (Terra fusca, Parabraunerde, Kolluvisol).

Das Verbreitungsmuster ist stark von den Reliefformen abhängig. In ebenen und schwach geneigten Lagen sowie in breiten Trockentalmulden findet sich meist mächtiges angeschwemmtes Bodenmaterial, auch mit Lössauflage, aus denen sich Parabraunerden bilden können. Hier finden sich Kalkverwitterungslehme und lösslehmhaltige Deckschichten. Karsterscheinungen wie Trockentäler und Ausschwemmungen sind für das Heckengäu typisch.

Auf gewölbten Rücken und Kuppen sowie an Hängen wurde im Zuge der jahrhundertelangen landwirtschaftlichen Nutzung Bodenmaterial abgeschwemmt. Daher tritt dort das verwitterte Kalk- und Dolomitgestein nahe an die Oberfläche. Dort herrschen flachgründige, steinige Kalksteinböden vor.

Wegen des hohen Steingehalts der Böden haben Generationen von Landwirten größere Steine von den Feldern abgelesen und an den Feldrändern aufgehäuft. Diese Feldraine und Steinriegel sind mit Hecken bewachsen.

Die Höhenlage der Gemarkung bewegt sich zwischen ca. 306 m ü. NN (Strudelbach beim Verlassen der Markung) und ca. 490 m ü. NN (Ettlesberg). Markante innerörtliche Punkte wie der Bahnhof liegen bei ca. 351 m ü. NN und ca. 375 m ü. NN (Wehrkirche). Von den Anhöhen, z.B. Friedenshöhe, kann das gesamte Tal überblickt werden.

Der Planungsraum ist gekennzeichnet durch eine bewegte Topographie. Die Siedlungsbereiche sind eingebettet in eine sehr reizvolle und abwechslungsreiche Landschaft, die das Erscheinungsbild und den Lebens- und Erholungswert der Gemeinden bestimmen.

Große zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen und Waldgebiete prägen das Landschaftsbild und die Nutzung des Raumes. Die immer noch üppigen Streuobstwiesen, die artenreiche Heckenlandschaft und die weitreichenden und zusammenhängenden Waldgebiete rahmen die Gemeinde ein und geben ihr eine unverwechselbare Identität. Die landwirtschaftlichen Flächen beginnen meist unmittelbar an den Siedlungsrändern. Diese Freiräume stellen ein bedeutendes Naherholungspotential dar und dienen unter anderem als wichtige ökologische Ausgleichsräume.

1.12 Verkehrliche Einbindung

Durch Weissach verläuft die Landesstraße L 1177 (Richtung Mönsheim und Heimerdingen), durch Flacht die Kreisstraße K 1017 (Richtung Mönsheim und Rutesheim). Verbunden sind die beiden Orte durch die K 1018. Durch die von der K 1017 abgehende K 1013 ist die Gemeinde direkt an die BAB 8 (AS Rutesheim) angeschlossen.

Über die BAB 8 ist der regionale und internationale Flughafen Stuttgart ca. 25 km entfernt. Mit ca. 20 km Entfernung zum Hauptbahnhof Stuttgart sind auch überregionale Bahnverbindungen schnell erreichbar.

Die Gemeinde ist somit verkehrlich bestens in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden. In das Mittelzentrum Leonberg, dem die Gemeinde zugeordnet ist, kann man dadurch leicht und schnell gelangen. Über die BAB 8 ist auch das Oberzentrum Stuttgart gut erreichbar.

Weissach ist durch die Strohgäubahn (Weissach-Heimerdingen-Hemmingen-Schwieberdingen-Münchingen-Korntal) an das Schienennetz angebunden. Der Personenverkehr auf dem Abschnitt Heimerdingen-Weissach wurde im 2. Halbjahr 2012 eingestellt. Eine Stilllegung der Eisenbahninfrastruktur nach § 11 AEG ist nicht geplant. Diese soll erhalten und auch für eine eventuelle Reaktivierung freibleiben.

Die Gemeinde ist in den Verkehrsverbund Stuttgart (VVS Stuttgart) integriert. Zwischen den Gemeinden und den umgebenden Orten verkehren die Busse der Linien:

- Linie 633: Weissach-Mönsheim-Leonberg-Böblingen
- Linie 634: Weissach-Rutesheim-Leonberg
- Linie N 62: Gerlingen-Leonberg-Rutesheim-Weissach

Der nächstgelegene S-Bahnanschluss befindet sich in Rutesheim, ca. 8 km entfernt.

Sowohl die Landeshauptstadt Stuttgart als auch das Mittelzentrum Leonberg sind mit dem ÖPNV zu erreichen. Der öffentliche Nahverkehr ist nach Lage und Fahrgastaufkommen als ausbaubar, aber ausreichend zu betrachten. Eine Wiederaufnahme der Bahnverbindung wäre wünschenswert.

1.13 Landwirtschaft

Wie die umliegenden Gemeinden waren auch Weissach und Flacht in erster Linie landwirtschaftlich geprägt. Noch heute ist die landwirtschaftliche Nutzung ein wichtiges Element der Gemeinde. So wird noch immer die Hälfte der Gemarkungsfläche landwirtschaftlich genutzt. Der Waldanteil ist mit 31 % im Vergleich zum Durchschnitt von 38 % in Baden-Württemberg etwas geringer.

Die Bodenverhältnisse sind in Weissach sehr unterschiedlich. Nach der Bodenbewertung wechseln diese zwischen sehr gut und gering. Etwa 200 ha sind als gute Ackerböden mit mittel- und tiefgründigen Lehmböden eingestuft (Bodenzahlen von über 60). Diese liegen vor allen in den Talmulden. Auf gewölbten Rücken und Kuppen sowie an Hängen, wo flachgründige, steinige Kalksteinböden verbreitet sind, sind die Bodenwerte gering und für die landwirtschaftliche Nutzung als Grenzertragsböden eingestuft.

Aufgrund des verkarsteten Muschelkalkuntergrunds ist das Heckengäu eine trockene Region. Auf den durchlässigen, verkarsteten Muschelkalkflächen versickert das Niederschlagswassers sehr schnell. Speziell die süd- und westexponierten Hänge sind ausgesprochene Trockenstandorte. Dies erschwert die landwirtschaftliche Nutzung.

Trotz den verbreitet schwierigen Bodenverhältnissen ist der überwiegende Teil der rd. 1.000 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche Ackerland (ca. 64 % Ackerland, 36 % Grünland). Auf dem Ackerland dominiert der Anbau von Winterweizen, Sommergerste, Winterraps und Silomais. *(Datengrundlage: Landwirtschaftsamt (Landratsamt Böblingen), Angaben aus den landwirtschaftlichen. Förderanträgen)*

Jedoch hat auch in Weissach, analog zu der Entwicklung in der gesamten Bundesrepublik, spätestens ab Ende des Zweiten Weltkrieges ein rasanter Strukturwandel stattgefunden. Gab es im Jahr 1979 noch 64 landwirtschaftliche Betriebe, waren 2007 nach amtlicher Statistik noch 27 Landwirte, davon 16 in Weissach und 11 in Flacht übrig. Analog zum allgemeinen Trend nahm die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe kontinuierlich ab.

Im Zuge des Strukturwandels werden in der Gemeinde Weissach von den 14 noch landwirtschaftlich aktiven Aussiedlerhöfen altershalber in nächster Zeit weitere Betriebe aufgegeben.

In den 1960er und 1970er Jahren sind aus den Ortskernen 24 Landwirte (12 Weissach, 12 Flacht) mit ihren landwirtschaftlichen Betrieben aus den Ortslagen ausgesiedelt. Vier dieser Aussiedlerhöfe in Flacht wurden zwischenzeitlich bereits wieder von der Siedlungsentwicklung eingeholt oder liegen heute am Ortsrand wie in Weissach am östlichen oder südlichen Ortsrand.

Von den 20 landwirtschaftlichen Höfen, die aktuell im Außenbereich, d.h. außerhalb der im Flächennutzungsplan überplanten Fläche liegen, gehören acht zu der Gemarkung Flacht und 12 zu Weissach. In fünf dieser Höfe wurde die Landwirtschaft zwischenzeitlich aufgegeben, zwei Höfe haben sich zusammengeschlossen.

Somit verbleiben 14 Aussiedlerhöfe auf denen noch Landwirtschaft betrieben wird (sechs in Flacht und acht in Weissach). Die Aussiedlerhöfe sind im zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplans, unterschieden nach aktiver und inaktiver Landwirtschaft, dargestellt.

Nach der amtlichen Statistik werden von den 24 verbliebenen Betrieben in der Gemeinde Weissach sechs im Haupterwerb bewirtschaftet. Die übrigen 18 sind Nebenerwerbsbetriebe. Diese Angaben verdeutlichen, dass der allgemeine Rückgang der Landwirtschaft auch in Weissach stattfindet.

Die verbliebenen aktiven Landwirte bewirtschaften jedoch immer größere Flächen. Während im Jahr 1979 in Weissach noch kein Landwirt über 50 ha Fläche bewirtschaftete, wurde 2007 fast 2/3 der landwirtschaftlichen Fläche von sieben

Betrieben mit über 50 ha bewirtschaftet. Auf die 10 Landwirte mit weniger als 5 ha entfällt nur ein Anteil von 5 % der landwirtschaftlichen Fläche.

Die Viehhaltung spielt eine eher untergeordnete Rolle in Weissach. Betriebe mit großen Tierbeständen sind nicht vorhanden. 12 der 27 landwirtschaftlichen Betriebe sind sogar gänzlich ohne kommerzielle Nutzviehhaltung (abgesehen von Pferden zur eigenen Freizeitnutzung).

Die Rinderhaltung, vor allem die Milcherzeugung, hat traditionell ihren Standort im Kreis Böblingen und auch in der Gemeinde Weissach, da die Betriebe in den 60er und 70er Jahren fast ausschließlich mit Rinderstall ausgesiedelt sind. Die arbeitsintensive Milchviehhaltung, die sich auf die Haupterwerbsbetriebe konzentriert, hat stetig abgenommen und wird nur noch von drei Landwirten betrieben (2011: 67 Milchkühe, 1979: 231 Milchkühe). Die Milcherzeugung dürfte auch zukünftig weiter abnehmen, da aufgrund der schlechten Marktpreise mit Investitionen in größere Michviehbestände in naher Zukunft nicht zu rechnen ist.

Als Alternative zu der arbeitsaufwendigen Milcherzeugung, halten drei Landwirte zusammen 39 Mutterkühe zur Fleischerzeugung. Einer dieser Mutterkuhhalter investiert z.Zt. in einen neuen Stall und wird seine Herde vergrößern. Andere Landwirte kaufen Kälber zu und betreiben Bullenmast. Aktuell werden 85 Bullen in zwei Betrieben gehalten. Die Rinderhaltung ist für die Verwertung des Grünlands sinnvoll.

Eine ausgeprägte Schweinehaltung hat es in der Gemeinde nie gegeben. Aktuell werden in zwei Betrieben zusammen 143 Mastschweine gehalten. Dies sind Kleinbestände, die längerfristig wegen der Arbeitsbelastung und unrentablen Gebäudeinvestitionen aufgegeben werden dürften. Der Schweinebestand ist rückläufig. Die Haltung von Zuchtsauen zur Ferkelerzeugung wurde bereits aufgegeben.

Trotz der Nähe zum Verdichtungsraum Stuttgart hat sich die Pferdehaltung mit Pensionspferden nicht wie in anderen Gemeinden des Landkreises in größerem Umfang entwickelt. Aktuell werden von fünf Betrieben zusammen 27 Pferde gehalten.

Zur Pflege der Landschaft an den flachgründigen Standorten in Hanglage ist die Schafhaltung besonders geeignet. In der Gemeinde gibt es aktuell 140 Mutterschafe, die von sechs Landwirten gehalten werden. Damit gibt es keinen Schafhalter mit einem größeren Schafbestand. Die Schafhaltung ist eher als Hobby einzustufen. *(Angaben, Datengrundlagen und Textpassagen vom Landratsamt Böblingen (Landwirtschaft))*

Die Landwirtschaft wird auch weiter als wichtiger Bestandteil der Gemeinde angesehen. Der Erhalt der Betriebsbedingungen für die landwirtschaftlichen Betriebe ist Ziel der Gemeindeentwicklung. Der Verlust der Landwirtschaft würde in vielerlei Hinsicht zu einer Verarmung führen.

Aus diesem Grund werden die Landwirtschaft und deren Belange bei allen planerischen Überlegungen stets mit betrachtet und fließen in die Abwägungsendscheidung ein.

So sollen in erster Linie landwirtschaftlich weniger geeignete Böden und Flächen für anderweitige Nutzungen in Anspruch genommen werden. Sollte es sich in der planerischen Abwägung als unumgänglich herausstellen, gute, zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignete Böden und Flächen umwandeln zu müssen, sollen diese nur im unbedingt erforderlichen Maße beansprucht werden.

1.14 Geschichtliche Entwicklung

1.14.1 Geschichtliche Entwicklung Weissach

Weissach, von dem erste urkundliche Erwähnungen im Jahr 1100 sowie im Jahre 1254 bezeugt sind, kann auf eine lange und wechselvolle Geschichte zurückblicken. Neben niederem Ortsadel erwarb bereits im 12. und 13. Jahrhundert das Kloster Maulbronn mehr und mehr Besitz in Weissach, und übte bereits früh die Ortsherrschaft und bald auch das Kirchenpatronat aus.

Mit der Reformation in den altwürttembergischen Gebieten wurde das Kloster Maulbronn in eine Klosterschule nach reformatorischen Maßstäben umgewandelt und war dem Haus Württemberg unterstellt, Weissach war aufgrund dieser geschichtlichen Ursprünge bis ins Jahr 1808 dem Oberamt Maulbronn zugehörig. Nach einer kurzen Zugehörigkeit zum Oberamt Leonberg (1808/09) kam Weissach ans Oberamt Vaihingen/Enz (während Flacht bei Leonberg blieb), ab 1938 gehörte Weissach zum neu gegründeten Landkreis Leonberg.

Die traditionsreiche Geschichte von Weissach spiegelt sich auch im Ortsbild und der durchaus vorhandenen historischen Bausubstanz wieder: nach einem großen Brand im Jahre 1791 musste der Ort fast vollständig neu aufgebaut werden, die meisten alten Gebäude sind also nach 1791 erbaut worden.

Aus der Zeit vor 1791 stammen unter anderem die alte Wehrkirche mit den danebenliegenden Gaden (Vorratskammern), sowie das Herrenhaus. Die überregional bekannte Kirche war früher von zwei Mauern umgeben, und entsprach einer Wehrkirche im eigentlichen Sinn. Die ehemalige Zehntscheuer beherbergt heute die Bibliothek. Das Pfarrhaus, das Backhaus, die alte Schule sowie verschiedene historische Gehöfte sind ebenfalls prägend für das ehemals dörfliche Ortsbild.

Weissach war über Jahrhunderte hinweg landwirtschaftlich geprägt, dies zeigte sich über sehr lange Zeit in der Alltagskultur der Einwohner. Jedoch hat spätestens ab dem Ende des Zweiten Weltkrieges ein rasanter Strukturwandel in Wirtschaft, Gesellschaft und Alltagskultur stattgefunden.

Weissach hat sich in den letzten 60 Jahren seiner Geschichte stärker entwickelt als jemals zuvor. Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist bis auf einige wenige zurückgegangen, der Ort hat seine Siedlungsfläche enorm vergrößert und seine Bevölkerung seit 1946 mehr als verdoppelt.

Die meisten Erwerbstätigen finden heute ihr Auskommen in Industrie, Handel und Gewerbe. Ein Meilenstein in der Entwicklung vom Dorf zur Industrie- und Wohngemeinde war 1961 die Ansiedlung der Firma Porsche auf Weissacher Markungsfläche.

Diese rasche Entwicklung wurde dennoch umsichtig gestaltet, und seit 1971 bildet Weissach zusammen mit dem Teilort Flacht die Gemeinde Weissach. *(Quelle: Kapitel aus www.weissach.de, (Stand 2011), Mathias Graner, Gemeindearchiv Weissach, Juli 2010)*

1.14.2 Geschichtliche Entwicklung Flacht

Die erste urkundliche Erwähnung von Flacht findet sich in zwei Urkunden aus dem Jahre 1293, jedoch sind auf Flachter Markung bereits Siedlungsspuren aus römischer und alemannischer Zeit vorhanden. Somit kann auch Flacht auf eine lange Vergangenheit und große Tradition zurückblicken.

Die Ortsherrschaft von Flacht war im Besitz verschiedener Hoch- und Ortsadeliger, ehe zunehmend die Württemberger Besitz und Rechte erwarben, ebenso wie das Kloster Maulbronn. Im Gegensatz zu Weissach ist Flacht schon seit langem dem Oberamt Leonberg zugehörig.

Das älteste schriftliche Zeugnis aus Flacht ist eine pergamentene Urkunde aus dem Jahr 1476, in der es um Weidstreitigkeiten zwischen Weissach und Flacht geht.

Von den historischen Gebäuden sind die evangelische Kirche sowie das Rathaus und die Mühle hervorzuheben. Daneben gibt es einige sehenswerte Gehöfte aus dem 16. und 17. Jahrhundert, die im alten Ortskern stehen.

Eine jahrhundertealte Tradition Flachts, die noch heute Gültigkeit hat, ist die so genannte Holzgerechtigkeit, d.h. die Möglichkeit der eigenen Waldbewirtschaftung, die an bestimmte Häuser in Flacht gebunden ist. Deren Ursprünge sind in den Brauchbüchern von 1565 und 1683 begründet, die eigentliche Holzgerechtigkeit entsteht im Jahr 1840, als der Staat den 153 Häuser- und Hofstattbesitzern 40 Morgen Wald zur eigenen Bewirtschaftung überlässt und ist heute noch existent.

Wie auch die umliegenden Dörfer war Flacht ein in erster Linie landwirtschaftlich geprägtes Dorf, in dem neue Entwicklungen im 20. Jahrhundert zunächst zögerlich, nach 1945 jedoch immer stärker Einzug hielten. Die Siedlungsfläche vergrößerte sich, die Bevölkerung verdoppelte sich zwischen 1946 und 1970. Neuer Handel und Gewerbe entstanden, neue Straßen wurden gebaut. Im Jahre 1971 erfolgte der freiwillige Zusammenschluss mit dem Nachbarort Weissach, dem man über Jahrhunderte bereits in verschiedenen Bereichen verbunden war. *(Quelle: www.weissach.de, (Stand 2011), Mathias Graner, Gemeindearchiv Weissach, Juli 2010.)*

2 Datengrundlage/Demographie

2.1 Flächennutzung

Zu dem Gemeindegebiet von Weissach gehören die Teilorte Weissach und Flacht. Die gesamte Gemeinde umfasst eine Fläche von ca. 2.219 ha, wovon 1.374 ha auf Weissach und 845 ha auf Flacht entfallen.

Auf Gemarkung der Gemeinde Weissach liegt das Entwicklungszentrum Porsche (EZW). Das EZW umfasst derzeit eine Fläche von ca. 73 ha.

In der anteiligen Verteilung der Nutzungsarten spiegelt sich die ländliche Prägung der Gemeinde. Mit über 47% liegen die Landwirtschaftsflächen über dem Landesschnitt. Die Waldflächen liegen mit 31% leicht unter dem Landesdurchschnitt. Die Anteile der Siedlungs- und Verkehrsflächen liegen im Vergleich zum Land leicht überdurchschnittlich, jedoch deutlich unter den Werten der Region Stuttgart.

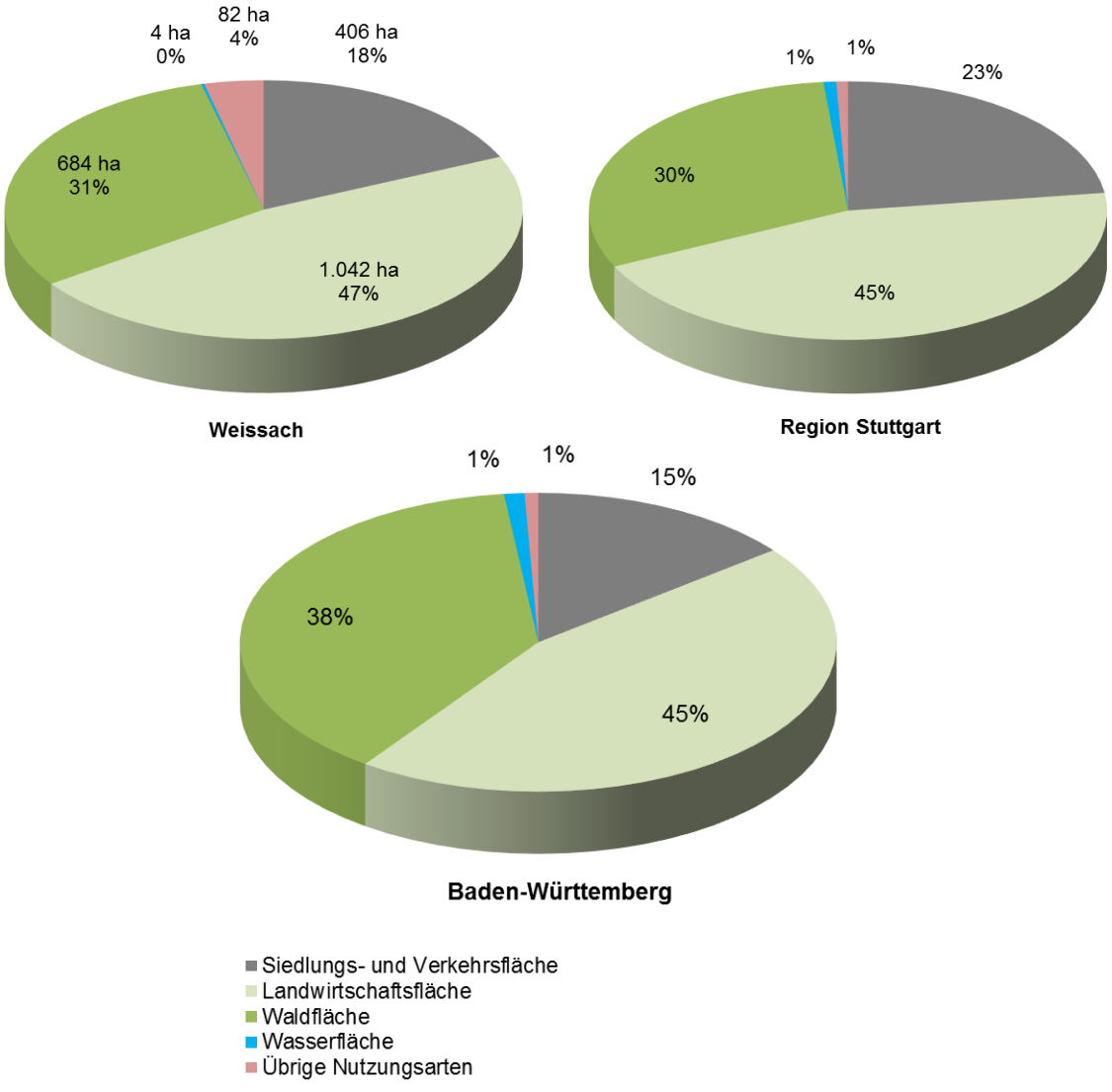


Abbildung 1: Fläche nach tatsächlicher Nutzung 2015
Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017.

2.2 Bevölkerungsentwicklung/Bevölkerungsstand

Nach dem 2. Weltkrieg haben sich beide Teilorte der Gemeinde von vormals überwiegend landwirtschaftlich geprägten Dörfern zu beliebten Wohnorten entwickelt. Damit einhergehend nahm die Einwohnerzahl im Laufe des 20. Jahrhunderts kontinuierlich zu.

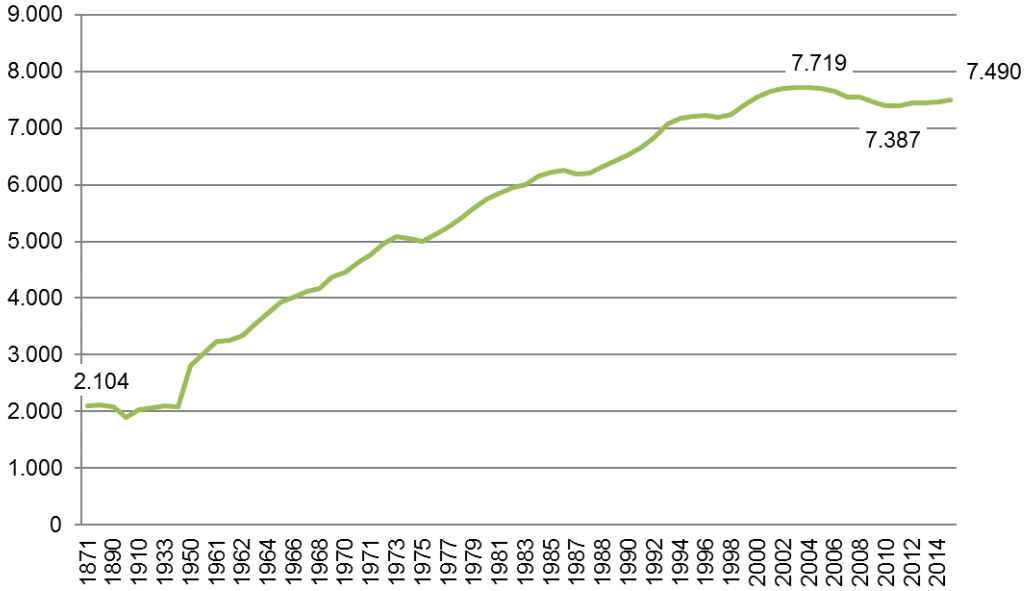


Abbildung 2: Bevölkerung insgesamt seit 1871
Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017.

Im Jahr 2004 hatte die Gemeinde mit 7.719 Einwohnern ihre bislang höchste Einwohnerzahl erreicht. Die Gemeinde hat damit ihre Einwohnerzahl im 20. Jahrhundert in etwa vervierfacht.

Ab diesem Punkt war die Einwohnerzahl für eine kurze Zeit rückläufig. Die Bevölkerung ging bis in das Jahr 2011 auf 7.387 Einwohner zurück.

Seit 2011 steigen die Einwohnerzahlen in der Gemeinde wieder deutlich an.

Als aktuellste verfügbare Daten (Stand: Ende 4. Quartal 2015), gibt das Statistische Landesamt Baden-Württemberg folgenden Bevölkerungsstand an:

7.490 Einwohner

Aktuellere Daten sind beim Statistischen Landesamt derzeit nicht verfügbar!

Die aktuellsten Einwohnerdaten der Gemeinde liegen zum Stand des 31.12.2016 vor. Die Gesamteinwohnerzahl der Gemeinde liegt demnach bei:

7.520 Einwohner

2.3 Prognose Bevölkerungsentwicklung/Demographische Entwicklung

Auf Grundlage des Bevölkerungsstands der Kommunen zum 31. Dezember 2014 (endgültige Ergebnisse des Zensus 2011) und unter Annahme des weiteren Anstiegs der Lebenserwartung, eines leichten Anstiegs der derzeitigen Geburtenrate, Spitzenwerte an Wanderungsgewinnen im Jahr 2015 mit unterschiedlich dynamischen Rückgang bis ins Jahr 2060, hat das Statistische Landesamt eine Bevölkerungsvorausrechnung bis ins Jahr 2035 getroffen.

Für das Zieljahr 2035 der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird folgende Entwicklung prognostiziert:

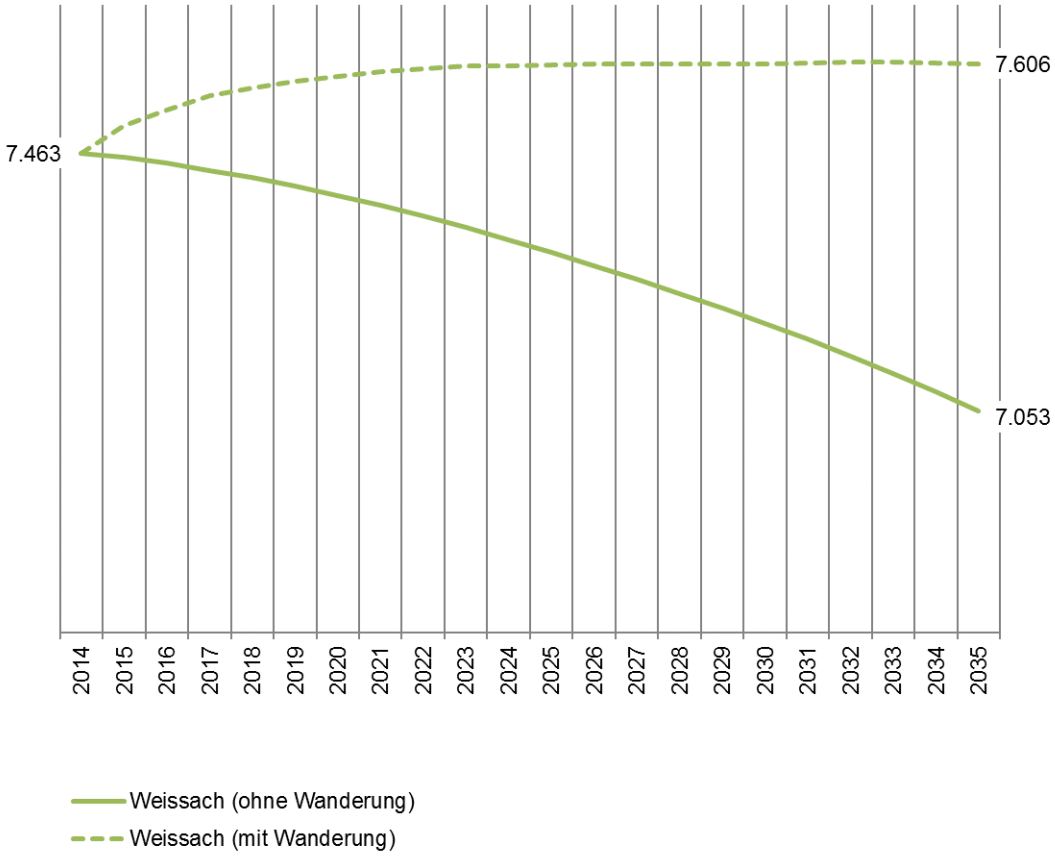


Abbildung 3: Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035
Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017.

Die Bevölkerungsvorausrechnung prognostiziert für die Gemeinde im Szenario ohne Wanderung einen deutlichen Bevölkerungsrückgang bis zum Zieljahr des Flächennutzungsplans 2035. Unter dieser Annahme soll die Bevölkerung um 401 Einwohner sinken.

In der Prognose mit Wanderung wird ein Bevölkerungswachstum um 143 Einwohner in Aussicht gestellt.

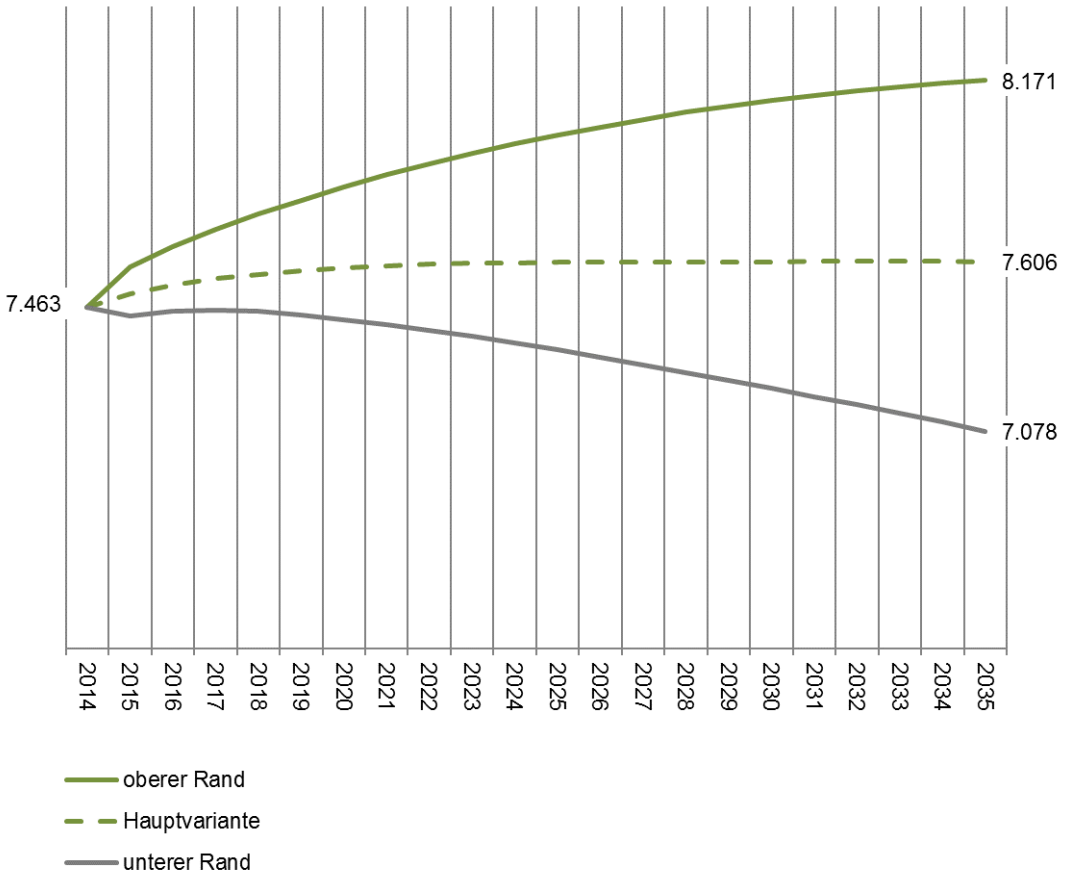


Abbildung 4: Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung bis 2035 Hauptvariante mit Wanderungen und Entwicklungskorridor
Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017.

Zur Modellrechnung ohne Wanderungen wird folgende Erläuterung gegeben.

„Diese Rechnung gibt die fiktive Bevölkerungsentwicklung wider, die sich bei gleichen Annahmen zur Entwicklung der Geburten- und Sterberaten ergäbe, wenn keinerlei Wanderung zwischen den Gemeinden und über die Landesgrenzen stattfinden würde. Sie zeigt, wie sich unter der theoretischen Bedingung fehlender Außenbeziehungen die Bevölkerungszahl und -struktur verändern würden. Ihr Nutzen ist analytischer Natur: Im Vergleich von Modellrechnung und Hauptvariante der Vorausrechnung lässt sich der Effekt der Wanderung quantifizieren.

Die Modellrechnung beschreibt keine realistische Entwicklungsperspektive. Das gilt auch für Gemeinden, in denen keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit angestrebt ist. Auch in diesen Gemeinden findet in erheblichem Umfang Wanderung über die Gemeindegrenzen (z.B. zu Ausbildungs-, Paarbildungs- und Erwerbszwecken) statt.“

Das Statistische Landesamt legt auch dar, dass je kleiner eine Gemeinde ist, desto stärker die Entwicklung dieser von singulären und nicht vorhersehbaren Einflüssen geprägt wird.

Aus diesem Grund wurde für die Gemeinden ein Entwicklungskorridor bestimmt, der auf unterschiedlichen Vorausrechnungsvarianten basiert.

Zu diesem Entwicklungskorridor wird folgendes erläutert:

„Der Entwicklungskorridor ergibt sich aus drei Komponenten: Erstens wurden die Wanderungsannahmen der oberen und der unteren Variante der Vorausrechnung zugrunde gelegt. Zweitens wurden die Anpassungsfaktoren (siehe Typisierung) in einer Variante nicht abgeschmolzen, in einer anderen Variante gar nicht berücksichtigt. Daraus ergeben sich vier Rechenläufe, von denen das höchste und niedrigste Ergebnis herangezogen wurde. Zuletzt wurde die Anfangsbreite des Entwicklungskorridors berechnet. Darin eingeflossen sind die Varianz des Wanderungssaldos jeder Gemeinde in den Jahren 2011 bis 2014 sowie die relative Gemeindegröße.“

In neuen Prognosen des Statistischen Landesamtes wird von einem Anstieg der Bevölkerung Baden-Württembergs bis ins Jahr 2033 ausgegangen.

Das Statistische Landesamt geht aufgrund neuer Bevölkerungsvorausrechnungen davon aus, dass auch die nächsten Jahre von einer hohen Zuwanderung geprägt sein werden.

In den letzten Jahren verblieb ein hoher Anteil dieser Wanderungsgewinne des Landes Baden-Württemberg in der Region Stuttgart.

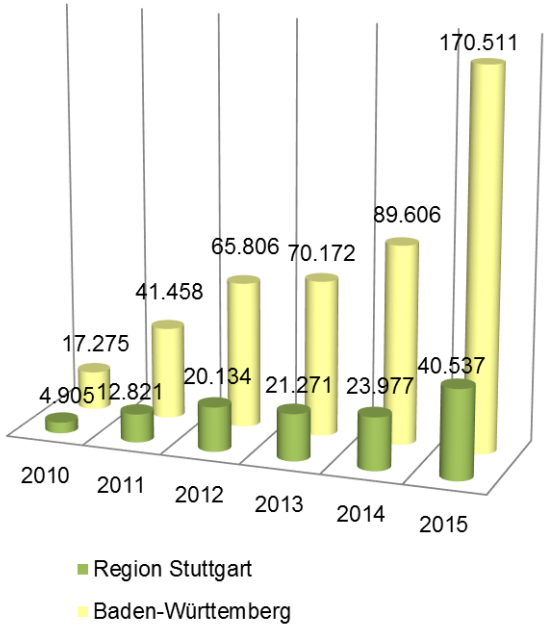


Abbildung 5: Wanderungssaldo 2010-2015
Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017.

Zwar konnten von den Wanderungsgewinnen der letzten Jahre insbesondere die Stadtkreise des Landes profitieren, wogegen in einigen, eher ländlich geprägten Kreisen, Wanderungsverluste zu verzeichnen waren. Aufgrund der zunehmenden Wohnungsknappheit, weiter steigenden Mieten und Wohnungspreisen in den Ballungszentren, ist es jedoch wenig wahrscheinlich, dass ländlichere Gegenden mit guter Verkehrsanbindung künftig einen starken Bevölkerungsrückgang verzeichnen werden.

Trotz der Unsicherheiten der prognostizierten Einwohnerzahlen, ist der Trend einer zunehmenden Entjüngung der Bevölkerung unstrittig. Auch bei deutlich höheren Wanderungsgewinnen, als den in der Vorausrechnung unterstellten, wird dies den Alterungsprozess der Bevölkerung lediglich abmildern.

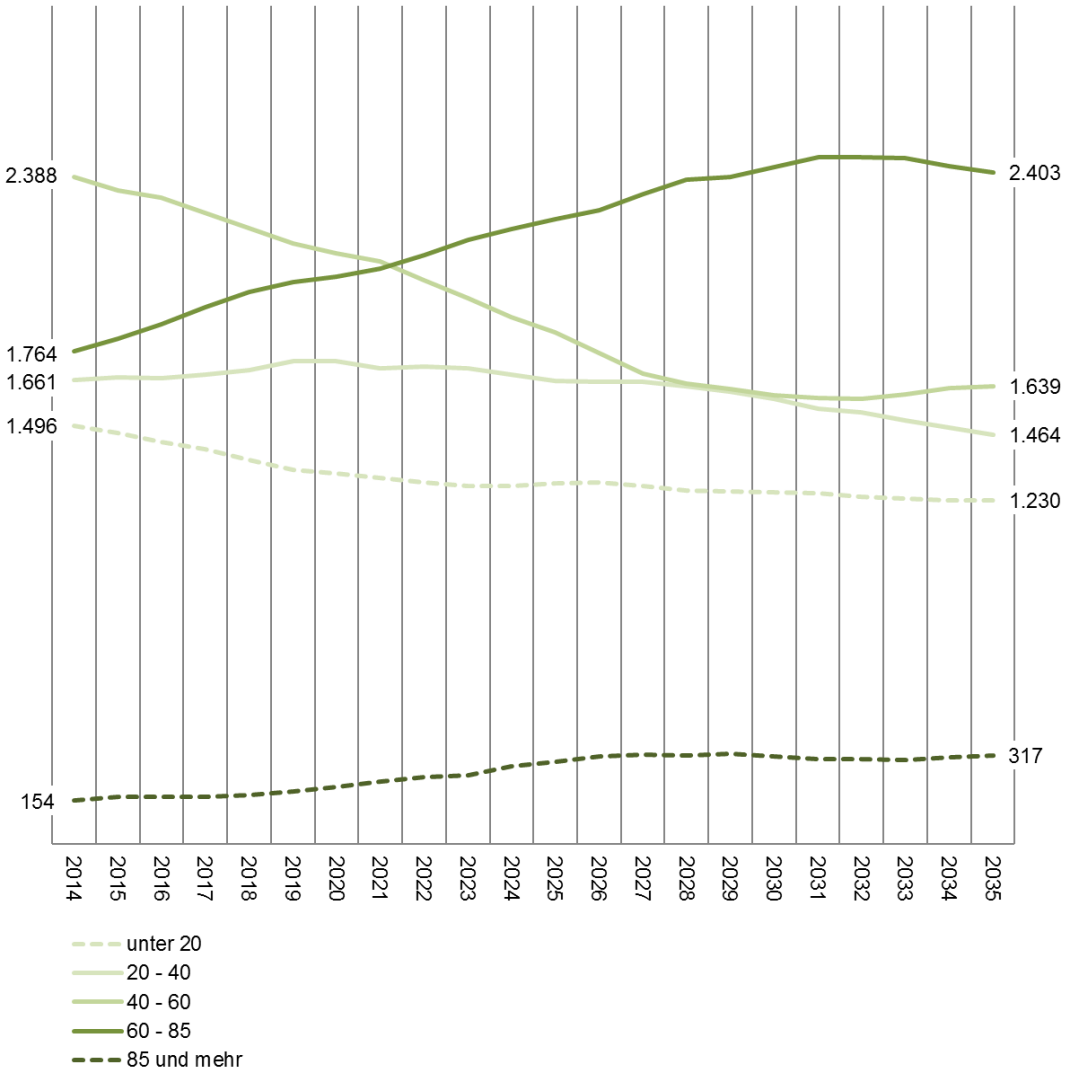


Abbildung 6: Bevölkerungsvorausrechnung ohne Wanderung nach 5 Altersgruppen
Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017.

So zeigt sich auch in der Bevölkerungsvorausrechnung für Weissach, dass bis 2035 mit einer deutlichen Alterung der Bevölkerung zu rechnen ist.

Die Altersgruppen bis 60 Jahre haben Rückgänge zu verzeichnen, wogegen die Altersgruppen ab 60 Jahren zunehmen werden. Dies ist vor allem für die *„altenpolitische“* Planung der Gemeinden von entscheidender Bedeutung.

Durch das ansteigende Lebensalter werden bestehende Wohngebäude im Planungszeitraum nicht in dem Maß freiwerden, wie die Bevölkerungsgruppe der 20-40-jährigen eigenen Wohnraum nachfragen wird.

Für die Gemeinde werden im Zeitraum von 2015 bis 2035 für die Altersgruppen der Kindergartenkinder, d.h. bis unter sechs Jahren, leichte Rückgänge prognostiziert (- 38). Mit Wanderungen wird eine konstante Zahl angenommen (- 9).

In der Altersgruppe der sechs bis unter zehnjährigen (Grundschulalter) sind ohne Wanderung geringe Rückgänge zu verzeichnen (-16). Mit Wanderungen wird von einer leichten Zunahme ausgegangen (+ 21).

Deutliche Rückgänge sind in der Altersgruppe der 10 bis unter 18-Jährigen (weiterführende Schulen, Ausbildung) zu verzeichnen (-156). Mit Wanderung fällt dieser Rückgang deutlich geringer aus (- 42).

Deutliche Rückgänge sind in der Altersgruppe der 18 bis unter 27-Jährigen zu verzeichnen. Wanderung kann diese in dieser Altersgruppe nur unwesentlich mildern. (s. Abbildung 7:).

Bei den Kindergärten ist somit im Zeitraum des Flächennutzungsplans von einer gleichbleibenden Auslastung auszugehen. Gleiches gilt für die Grund- und Gemeinschaftsschulen der Gemeinde. Weiterführende Schulen sind in der Gemeinde nicht angesiedelt.

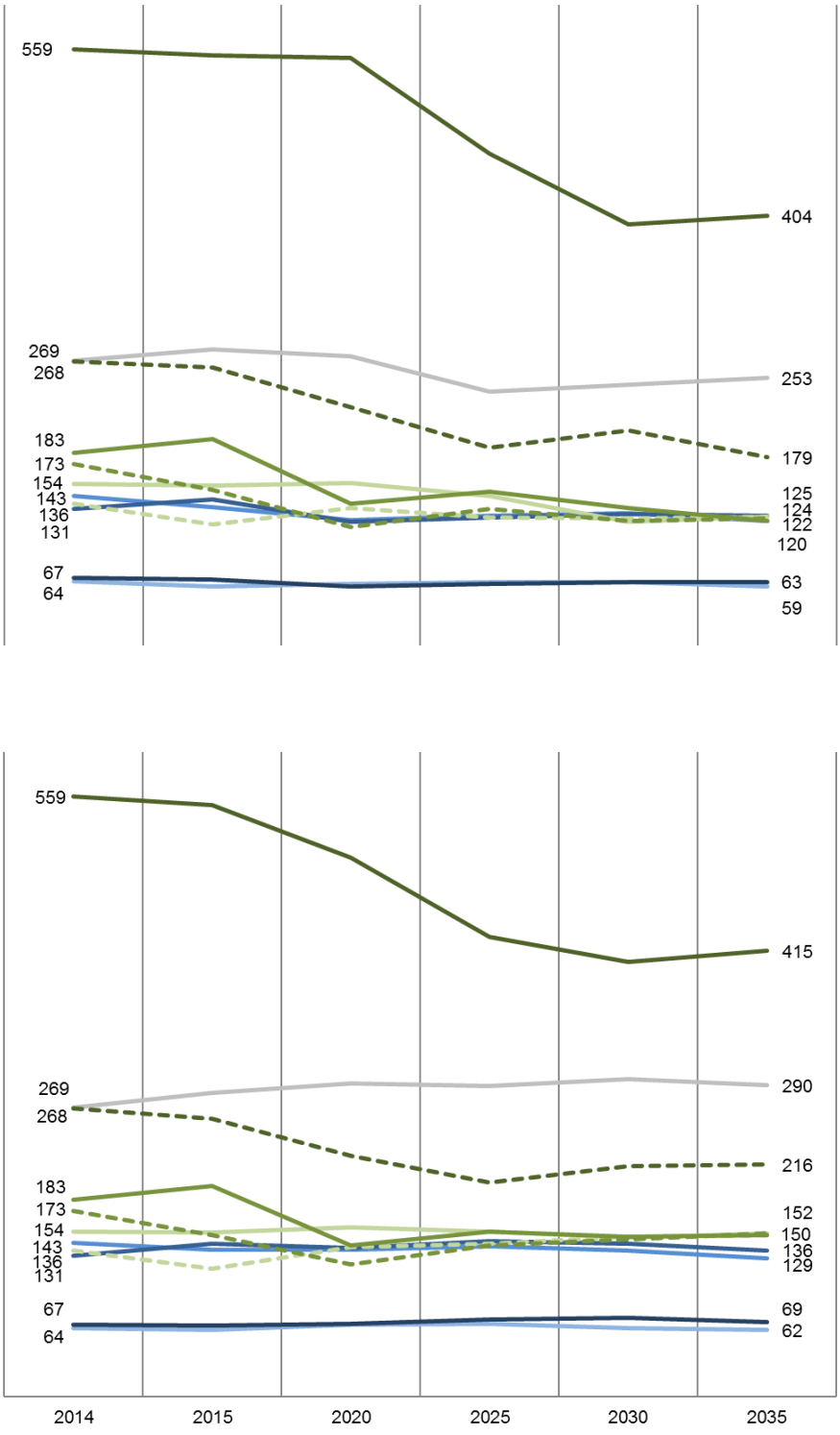


Abbildung 7: Bevölkerungsvorausrechnung der unter 27-Jährigen
ohne Wanderung (oben),
mit Wanderung (unten),
Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017.

2.4 Wohnungsbestand Belegungsdichte Leerstand

Trotz der dargestellten zwischenzeitlich rückgängigen, bzw. stagnierenden Bevölkerungszahlen hat der Wohnungsbestand in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen.

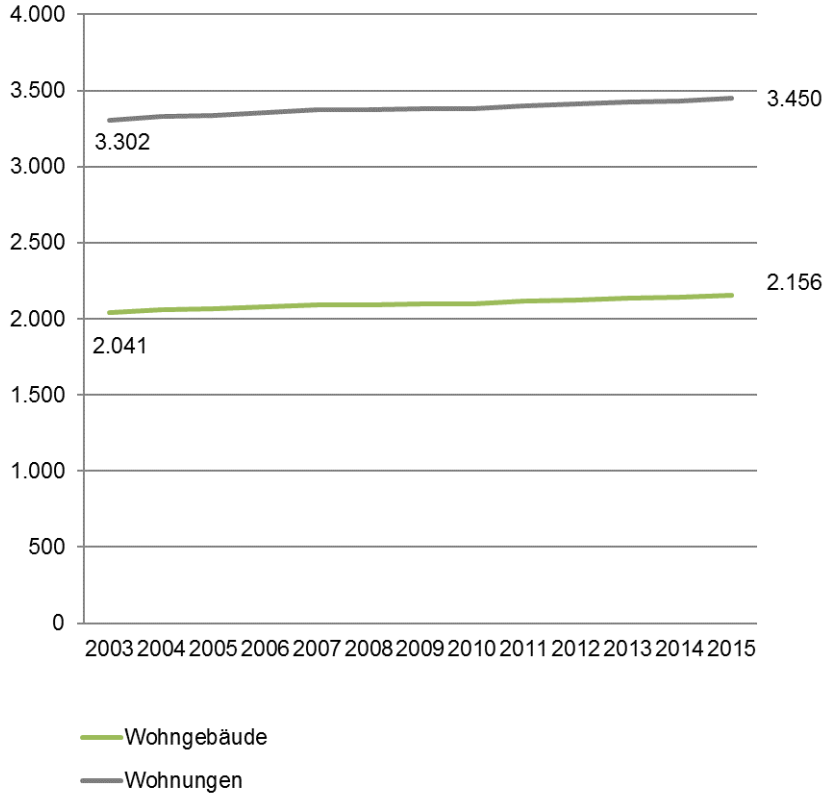


Abbildung 8: Wohnungen, Wohngebäude seit 2003 Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017.

Der Zensus 2011 hat ergeben, dass es in Weissach keine nennenswerten Gebäudeleerstände gibt (4,8 %).

Eine gewisse Leerstandsquote bzw. Fluktuationsreserve an den Märkten ist erforderlich (u.a. Umzüge, Sanierungs-, Renovierungsmaßnahmen). Drei Prozent Leerstand gelten als marktkonform.

Ebenfalls ist den Ergebnissen des Zensus 2011 zu entnehmen, dass die Anzahl der Einpersonenhaushalte in der Region Stuttgart 1990 - 2012 deutlich zugenommen hat (31,9 % auf 35,3 %). Landesweit liegt der Anteil von Einpersonenhaushalte an den Privathaushalten 2012 bei 38,2 %, im Stadtkreis Stuttgart 2012 sogar bei 49,3 %.

In den letzten Jahrzehnten hat sich die Wohnfläche je Einwohner kontinuierlich vergrößert. Die Belegungsdichte der Wohneinheiten wurde im Umkehrschluss dementsprechend spürbar geringer. Eine baldige Umkehr des Trends ist nicht zu erwarten.

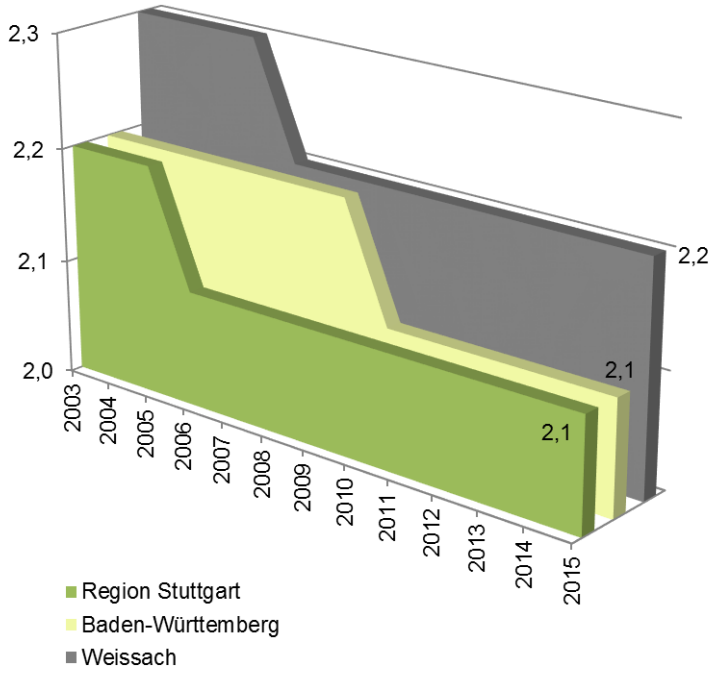


Abbildung 9: Belegungsdichte seit 2003
Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017.

Seit 2000 hat sich die Belegungsdichte (Bewohner je Wohnung) weiter verringert. 2015 lag die Belegungsdichte sowohl landesweit, als auch in der Region Stuttgart bei 2,1 Bewohnern je Wohnung. Die Gemeinde liegt somit mit 2,2 Bewohnern je Wohnung im Jahr 2015 leicht über dem Schnitt.

Bei gleichbleibender Entwicklung der Belegungsdichte sind weiter sinkende Werte zu erwarten. Aus der weiteren Verringerung der Belegungsdichte resultiert wiederum ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen und somit Wohnbauflächen.

2.5 Besiedlungsdichte

Die Besiedlungsdichte der Gemeinde liegt, bedingt durch die dörflich und landwirtschaftlich geprägte Siedlungsstruktur und Lage, mit aktuell 18,4 Einwohnern je Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche leicht unter dem Landesschnitt und deutlich unter der Besiedlungsdichte in der Region Stuttgart.

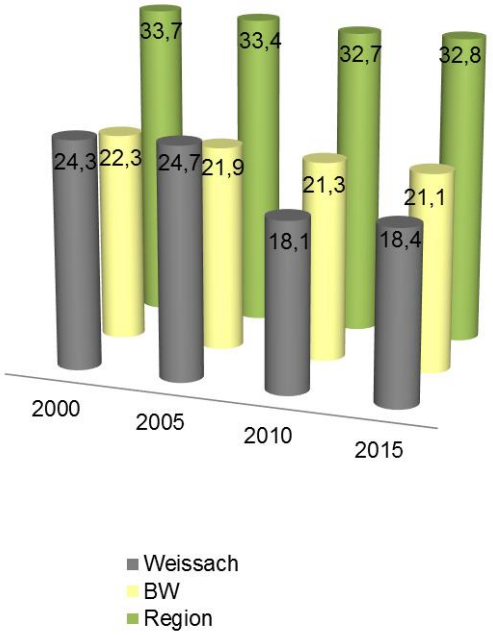


Abbildung 10: Besiedlungsdichte 2000-2015
Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017.

Bedingt durch den Bevölkerungsrückgang ist die Besiedlungsdichte in den vergangenen Jahren rückläufig, bewegt sich aber in etwa im Landesschnitt.

2.6 Berufspendler

War die Gemeinde lange Zeit weitgehend landwirtschaftlich und dörflich geprägt, hat sich diese in den letzten Jahrzehnten, durch das „Entwicklungszentrums Porsche Weissach“ (EZW), zu einem wichtigen und dynamischen Gewerbestandort entwickelt.

Am 16. Oktober 1961 erfolgte der erste Spatenstich für die Teststrecke der Firma Porsche in Weissach. Ungefähr ein Jahr später war die Rundstrecke mit verschiedenen Fahrbahnen fertig gestellt.

1966 teilt die Firma Porsche mit, die gesamte Entwicklungsabteilung nach Weissach verlegen zu wollen. Am 01. Juli 1971 konnte dann das EZW teilweise in Betrieb genommen werden. (Quelle: Willi Schray, Ortsgeschichte Flacht, Weissach 1980)

Seit dem hat das EZW eine dynamische Entwicklung vollzogen. Einhergehend mit dem Ausbau des Betriebsgeländes hat auch die Mitarbeiterzahl deutlich zugenommen. Allein seit 2010 hat sich die Mitarbeiterzahl am EZW nahezu verdoppelt.

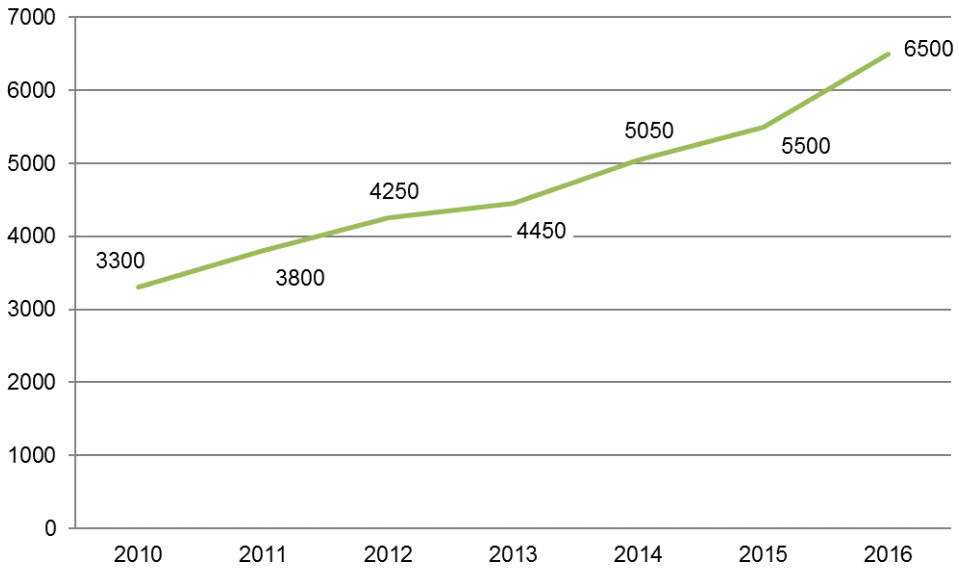


Abbildung 11: Mitarbeiter am EZW Porsche
Datenquelle: Porsche AG, 2017.

Von der steigenden Anzahl der Mitarbeiter am EZW konnten die Gemeinde nicht in gleicher Weise partizipieren. So wohnen nur ca. 6 % der Mitarbeiter in einem der Teilorte der Gemeinde (Quelle: Porsche AG).

Entsprechend hoch ist die Zahl der Berufseinpendler in die Gemeinde.

Die Ziel- und Quellverkehre des EZW haben somit einen wesentlichen Einfluss auf die Auslastung des örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetzes.

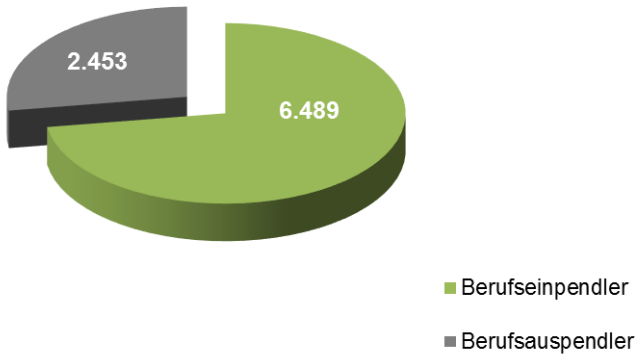


Abbildung 12: Berufspendler über die Gemeindegrenzen 2016
Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017.

Die nachfolgende Grafik zeigt, wie die Zahl der Berufseinpendler in den letzten Jahren gestiegen ist und sich von der Zahl der Berufsauspendler entkoppelt hat.

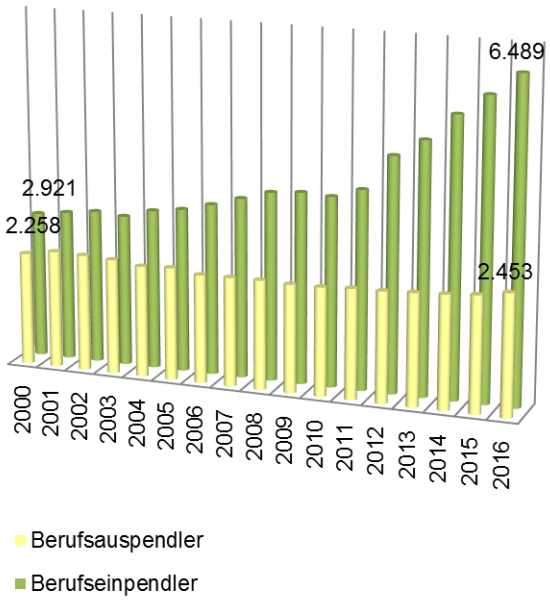


Abbildung 13: Berufseinpendler über die Gemeindegrenze
Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017.

So ist die Anzahl der Berufsauspendler seit 2000 in etwa konstant geblieben, die Anzahl der Berufseinpendler hat sich im selben Zeitraum mehr als verdoppelt. Der Zusammenhang zur Steigerung der Mitarbeiter des EZW durch den Werksausbau ab 2010 wird hier deutlich.

2.7 Geburtensaldo

Das Saldo aus Geburten und Sterbefällen ist in den letzten Jahrzehnten tendenziell rückläufig. Bis auf einen kurzen Zeitraum von 2009-2012 war jedoch stets ein Geburtenüberschuss zu verzeichnen.

Diese Entwicklung ist, bei in etwa konstanter Geburtenzahl (zwischen 53 und 103 ø 76), auf eine seit 2009 deutlich gestiegene Zahl an Sterbefälle zurückzuführen.

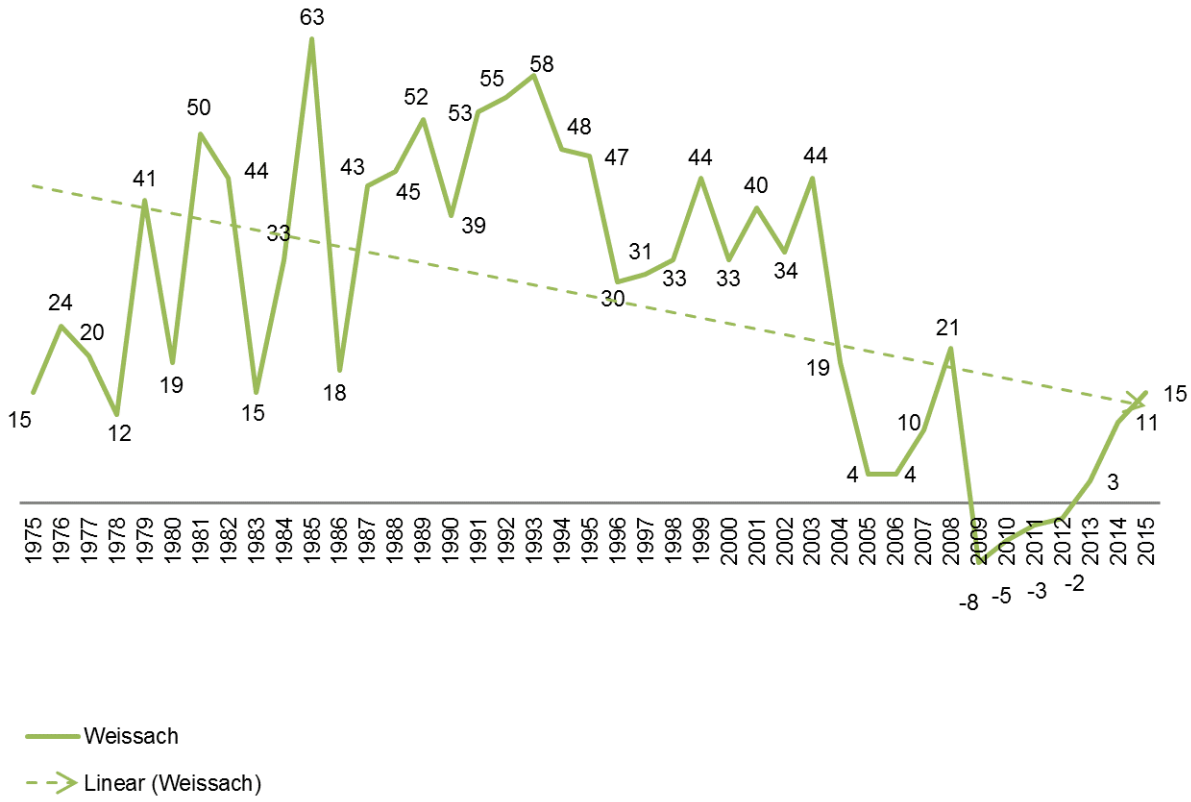


Abbildung 14: Geburtensaldo 1975-2015
Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017.

3 Planungsvorgaben Raumplanung

3.1 Planungshierarchien des Raumordnungsrechts

Das Raumordnungsrecht umfasst einer Reihe von Planungsentscheidungen (Bundesebene u. Landesebene), die auf regionaler Ebene bis zu Festlegungen für die einzelnen Gemeinden führt.

In diesem hierarchischen System räumlicher Planungen werden die Grundsätze der Raumordnung auf jeder Planungsstufe für den jeweiligen Planungsraum verfeinert.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) stellt die räumliche Entwicklung des Landes dar. Er definiert die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung mit dem Ziel, gleichwertige Lebens- und Arbeitsverhältnisse und Umweltbedingungen zu gewährleisten.

Auf Ebene der Regionalplanung werden diese Festlegungen durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung vorgeschrieben. Die Regionalpläne formen somit die vom Landesentwicklungsplan vorgegebenen Grundsätze und Ziele der Raumordnung räumlich und sachlich aus.

Die Kontinuität der Planung wird durch die Anpassungspflicht der nachgelagerten Planungsstufe sichergestellt.

Die Bauleitpläne, und somit auch der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan, sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im vorliegenden Fall ist dies der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart.

Der Regionalplan differenziert in Ziele (Z), Grundsätze (G), Vorschläge (V) und Nachrichtliche Übernahmen (N). Die Ziele (Z) des Regionalplans sind verbindliche Vorgaben, denen die Bauleitpläne der Gemeinde anzupassen sind und somit nicht *„abwägbar“*. Grundsätze (G) sind in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen, Vorschläge (V) sind unverbindliche Empfehlungen für die Träger der Bauleitplanung und Fachplanungsträger, Nachrichtliche Übernahmen (N) sind unmittelbar aus dem Landesentwicklungsplan übernommene landesplanerische Festlegungen.

3.2 Regionale Siedlungsstruktur/Zentrale Orte/Entwicklungsachsen

Oberzentrum der Region ist die Landeshauptstadt Stuttgart ((N), 2.3.1 Regionalplan).

Weissach ist dem Nahbereich Leonberg mit dem Mittelzentrum Leonberg zugeordnet (2.3.9 Regionalplan). Leonberg (Kernstadt) ist das nächstgelegene Mittelzentrum ((N/G), 2.3.2 Regionalplan).

Weissach sind keine zentralörtlichen Funktionen zugewiesen.

Die Gemeinde liegt abseits von Regionalen Entwicklungsachsen und den Landesentwicklungsachsen. Die nächstgelegene Landesentwicklungsachse ist Stuttgart – Leonberg (-Calw) ((N/Z), 2.2.1 Regionalplan). Einzige Regionale Entwicklungsachse ist Stuttgart – Filderstadt – Neuhausen a.d.F. – Wendlingen – Kirchheim unter Teck ((Z), 2.2.2 Regionalplan). Diese liegt ersichtlich fernab.

Die weitere Siedlungsentwicklung in der Region Stuttgart ist vorrangig auf die Entwicklungsachsen mit ihren leistungsfähigen Bandinfrastrukturen zu konzentrieren ((Z), 2.2.3 Regionalplan).

Weissach ist der „Randzone um den Verdichtungsraum“ zugeordnet ((N), 2.1.2 Regionalplan).

3.3 Siedlungsentwicklung

Weissach ist im Regionalplan als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung eingestuft. ((Z) 2.4.2 Regionalplan).

Besondere Gründe für diese Einstufung waren die Lage im Strohgäu mit besonders landbauwürdigen Böden sowie ein besonderes Landschaftspotenzial am Rande des Kerns des Verdichtungsraums.

In den Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung sind Wohnbauflächen sowie gewerbliche Bauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des *„inneren Bedarfs“*, d.h. Erweiterungsbedarf aufgrund soziodemografischer Veränderungen und verbesserten Wohn- bzw. Wohnumfeldverhältnissen, zulässig ((Z) 2.4.0.5 Regionalplan).

In begründeten Fällen können auf Nachweis zusätzlich Wohnbauflächen zugelassen werden, wenn ein hoher Einpendlerüberschuss, ein Geburtenüberschuss oder andere konkrete örtliche Besonderheiten bestehen und nachgewiesen werden ((Z) 2.4.0.5 Regionalplan).

Insgesamt wird *„Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung“* als Orientierungswert ein Zuwachs von 1 % der Wohneinheiten (WE) je fünf Jahre zugrunde gelegt. Bei der Ermittlung des Bedarfs sind neben diesen Orientierungswerten auch die Vorgaben und Hinweise der Obersten Landesplanungsbehörde mit einzubeziehen ((G) 2.4.0.5.1 Regionalplan).

Die Innenentwicklung genießt klare Priorität vor der Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen. Der Bauflächenbedarf ist in allen Teilen der Region Stuttgart vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale sowie den in Bauleitplänen ausgewiesenen Flächenreserven zu decken. Diese Potenziale sind in einer Gesamt-Bauflächenbilanz darzustellen und bei der Ermittlung des Wohn- und Gewerbebauflächenbedarfs zu berücksichtigen ((Z) 2.4.0.6 Regionalplan).

In der Gesamt-Bauflächenbilanz sind vorhandene Potenziale im Innenbereich (z.B. Baulücken, Nachverdichtungspotenziale) sowie bereits bauleitplanerisch gesicherte Flächenreserven aufzuzeigen.

Gegebenenfalls bestehende Aktivierungshindernisse sind zu erläutern. In Bezug auf vorhandene Baulücken gilt als Orientierungswert eine Verfügbarkeit von 50 % innerhalb des Planungszeitraumes.

In dieser Hinsicht aktivierbare Flächenpotenziale sind von dem rechnerisch bestimmten Siedlungsflächenbedarf in Abzug zu bringen. Die Neuausweisung von Siedlungsflächen kommt damit nur im Umfang des nicht im Bestand bzw. nicht durch bestehende Flächenreserven zu deckenden Bedarfs in Betracht (Begründung Regionalplan).

Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme ist bei allen Neubebauungen eine angemessene Bruttowohndichte festzulegen. In der Region werden für neu zu erschließende Wohnsiedlungen für „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ 55 Einwohner je Hektar (EW/ha) vorgegeben ((Z) 2.4.0.8 Regionalplan).

3.4 Schwerpunkte für Industrie/Gewerbe/Dienstleistung

Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind innerhalb des Gemeindegebietes nicht festgelegt ((Z) 2.4.3.1.6 Regionalplan).

3.5 Regionale Freiraumstruktur

3.5.1 Regionale Grünzüge und Grünzäsuren

Die in der Raumnutzungskarte festgelegten Regionalen Grünzüge sind Vorranggebiete für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs ((Z) 3.1.1 Regionalplan).

Sie dienen der Sicherung der Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz, der naturbezogenen Erholung sowie insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung und Produktion. Die Grünzüge sind in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegt. Die Grünzüge dürfen nicht weiter belastet werden (z.B. durch Bebauung, funktionswidrige Nutzungen). Ausnahmen sind möglich und im Regionalplan genannt.

Innerhalb der Gemeinde ist der Grünzug G12 (Weissach/Eberdingen bis Enzweihingen, Strudelbachtal) ausgewiesen, der die Teilorte und das EZW allseitig umfasst und teilweise bis direkt an die bestehenden Siedlungsränder heranreicht.

Zur Gliederung der besiedelten Bereiche sind in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegte Grünzäsuren vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen, die nicht mit der Funktion der Grünzäsuren vereinbar sind, sind ausgeschlossen ((Z) 3.1.2 Regionalplan).

Grünzäsuren sind innerhalb des Gemeindegebietes nicht festgelegt.

3.5.2 Gebiete für besonderen Freiraumschutz

Zusätzlich zu den vorhandenen Schutzgebieten sind die Ortslagen der Teilorte von folgenden Vorbehaltsgebieten eingefasst:

- Naturschutz und Landschaftspflege ((G) 3.2.1)
- Landwirtschaft ((G) 3.2.2)
- Forstwirtschaft und Waldfunktionen ((G) 3.3.3)

Diese reichen teilweise direkt bis an die Siedlungsränder heran.

3.5.3 Gebiete für Rohstoffvorkommen

Südöstlich des Teilortes Weissach ist ein Vorranggebiet für die Sicherung von Rohstoffen ((VRG) BB-1B, Weissach, Karbonatsteine) festgelegt.

Die festgelegten Vorranggebiete zur Sicherung von Rohstoffen dienen der Deckung des längerfristigen Bedarfs und als Ergänzungsstandorte für abgeschlossene und auslaufende Abbaustätten. In diesen Bereichen sind Maßnahmen und Nutzungen, die einer künftigen Rohstoffgewinnung entgegenstehen, auszuschließen ((Z) 3.5.2 Regionalplan).

3.6 Regionale Infrastruktur

Die in der Raumnutzungskarte dargestellten Schienentrassen, die infolge von Streckenstilllegungen funktionslos geworden sind oder werden, werden als Vorranggebiet Trassensicherung für den Schienenverkehr (VRG) festgelegt und sind von Nutzungen freizuhalten, die einer möglichen späteren Wiedereinführung eines schienengebundenen Verkehrs entgegenstehen ((Z) 4.1.2.1.5 Regionalplan).

Die Bahntrasse der Strohgäubahn im Gemeindegebiet ist im Regionalplan noch nicht genannt, da der Personenverkehr auf dem Abschnitt Heimerdingen-Weissach erst 2012 eingestellt wurde. Durch die Aufgabe des Bahnverkehrs wurde diese jedoch zum Vorranggebiet Trassensicherung für den Schienenverkehr.

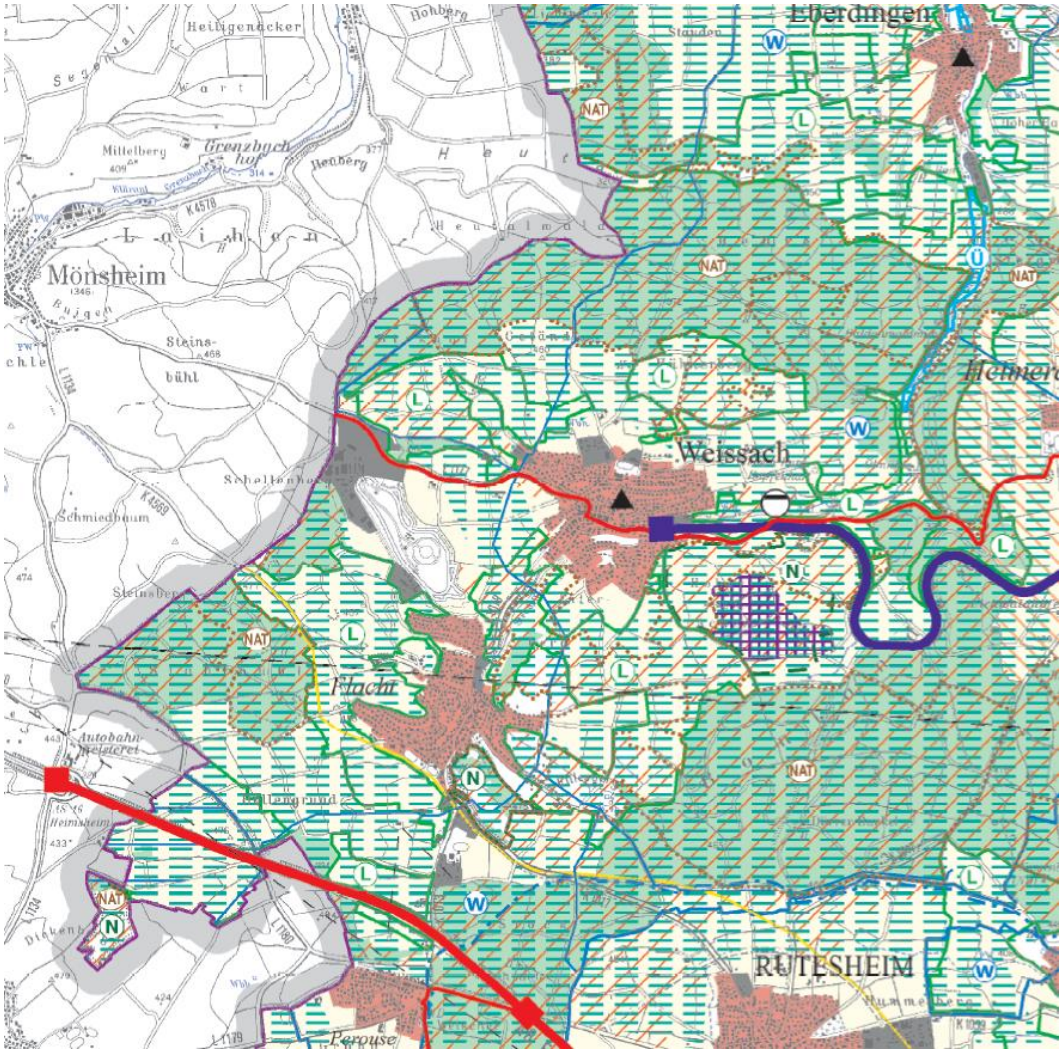


Abbildung 15: Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan Weissach und Flacht mit direkter Umgebung.

4 Baupotentiale im Bestand

4.1 Gesetzesgrundlage

In den Novellen des Baugesetzbuches haben der Bodenschutz und der Grundsatz *„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“* verstärkt Niederschlag gefunden.

In § 1 Abs. (5) BauGB sind als Grundsätze der Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz der natürlichen Lebengrundlagen sowie der baukulturelle Erhalt und die Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbilds genannt. Um dies zu erreichen soll *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“*.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden verwiesen. Aus diesem Grund soll zur Eindämmung der Flächeninanspruchnahme, die bauliche Entwicklung der Gemeinden durch Maßnahmen der Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Notwendigkeit der Umnutzung von Wald und landwirtschaftlichen Flächen soll begründet werden. Hierzu sollen die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale dargelegt werden.

Diese Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen (s. § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB).

4.2 Vorhandene Wohnbaupotentiale im Bestand

In Weissach fand und findet ein verantwortungsbewusster Umgang mit Grund und Boden statt. Dies zeigen die kompakten Siedlungsstrukturen und die Tatsache, dass die geplanten Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan immer noch nicht alle umgesetzt wurden.

Nennenswerte größerer Brachflächen sind in beiden Teilorten ebenso wenig vorhanden wie Gebäudeleerstand. Der Zensus 2011 hat eine Gebäudeleerstandsquote von 4,8 % ergeben. Vereinzelte Baulücken in Privateigentum sind unumgänglich und in beiden Teilorten vorhanden (gesamt ca. 5,34 ha).

Im Teilort Weissach wurden die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Sonnenhalde“ festgesetzten Mischbauflächen (0,16 ha) noch nicht erschlossen. Nach Herstellung der Erschließung können diese Flächen genutzt werden.

Einzige noch nicht umgesetzte geplante Baufläche im Flächennutzungsplan ist die geplante Wohnbaufläche „Aidenberg“ im Teilort Flacht (ca. 4,2 ha). Die begonnene Umsetzung dieser wurde aufgrund eines Bürgerentscheids gegen die Umsetzung des Baugebietes aufgegeben und soll auch in Zukunft nicht mehr weiterverfolgt werden. Eine Bebauung des Gebietes ist seitens der Gemeinde städtebaulich auch nicht mehr gewünscht.

Die aktuell erhobenen Wohnbaupotentiale im Bestand sind in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt (Abbildung 16: Wohn- und Gewerbebaupotentiale Teilort Weissach, Abbildung 17:Wohn- und Gewerbebaupotentiale Teilort Flacht).

4.3 Vorhandene Gewerbebaupotentiale im Bestand

Durch die zurückhaltende Ausweisung an gewerblichen Bauflächen der letzten Jahre sind in den vorhandenen Gewerbegebieten im Teilort Weissach nahezu keine Reserven vorhanden. Lediglich im Gebiet „Nussdorfer Straße Erweiterung“ gibt es noch eine Reservefläche (ca. 852 m²). Diese befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wird für eventuellen Erweiterungsbedarf benachbarter Betriebe vorgehalten.

Auffällig in Weissach ist eine größere Fläche südlich des o.g. Gebiets entlang der Daimlerstraße. Das als Gewerbegebiet ausgewiesene Grundstück ist lediglich im östlichen Bereich entlang der Nussdorfer Straße bebaut (ca. 1,64 ha unbebaut). Das Grundstück befindet sich im Privateigentum, weshalb ein Zugriff der Gemeinde auf dieses nicht möglich ist. Das Grundstück ist bereits seit langer Zeit im jetzigen Zustand. Aufgrund langjähriger, vergeblicher Aktivierungsbemühungen der Gemeinde ist nicht damit zu rechnen, dass die Fläche während der Laufzeit des Flächennutzungsplans einer Bebauung oder Nutzung zugeführt werden kann.

Im Gebiet „Hoher Graben“ nördlich des Bahnhofs sind ebenfalls noch Flächenpotentiale vorhanden (ca. 0,66 ha), die im Flächennutzungsplan als Bestandsflächen für Gewerbe dargestellt sind. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1976 ist jedoch nicht rechtskräftig, eine Bebauung somit derzeit planungsrechtlich nicht zulässig. Das Gebiet liegt vollständig in der Wasserschutzzone I/II und wird in weiten Teilen durch HQ-100 Flächen überlagert. Eine Realisierung auch in absehbarer Zeit nicht umsetzbar. Eine weitere Bebauung des Gebietes ist somit nicht möglich und seitens der Gemeinde städtebaulich auch nicht gewünscht.

Im Teilort Flacht ist das Gewerbegebiet „Neuenbühl“ zwischenzeitlich vollständig aufgesiedelt. Das angrenzende Gewerbegebiet „Im Gaiern“ ist ebenfalls aufgesiedelt.

Aus diesem Grund wurde 2010 das Gebiet „Neuenbühl II“ erschlossen. Innerhalb kürzester Zeit wurden die vorhandenen Flächen verkauft oder sind reserviert. Momentan ist deshalb hier auch kein gemeindeeigenes Gewerbebaugrundstück mehr vorhanden.

Die aktuell erhobenen Gewerbebaupotentiale im Bestand sind in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt (Abbildung 16: Wohn- und Gewerbebaupotentiale Teilort Weissach, Abbildung 17: Wohn- und Gewerbebaupotentiale Teilort Flacht).

Abbildung 16: Wohn- und Gewerbebaupotentiale Teilort Weissach
(gelb dargestellt Baupotentiale in öffentlichem Eigentum,
rot dargestellt Baupotentiale in Privateigentum,
rot umrandet noch nicht umgesetzte Bauflächen aus dem FNP,
gelb umrandet noch nicht genutzte Bauflächen in Bebauungsplänen,
rot schraffiert Nachverdichtungspotentiale).

Abbildung 17: Wohn- und Gewerbebaupotentiale Teilort Flacht
(gelb dargestellt Baupotentiale in öffentlichem Eigentum,
rot dargestellt Baupotentiale in Privateigentum,
rot umrandet noch nicht umgesetzte Bauflächen aus dem FNP,
gelb umrandet noch nicht genutzte Bauflächen in Bebauungsplänen,
rot schraffiert Nachverdichtungspotentiale).

4.4 Nutzbarkeit der Baupotentiale im Bestand/Aktivierungsstrategie

Über die Vermarktung der im Gemeindeeigentum befindlichen Baupotentiale im Bestand (Bauplatz im Gewerbegebiet *„Neuenbühl“* und Mischgebietsbauplatz im Gebiet *„Hinter der Kirche“*) kann die Gemeinde als Eigentümer frei entscheiden. Diese sind somit uneingeschränkt zur Befriedigung des bestehenden Bedarfs nutzbar.

Die im Bestand vorhandenen, in Privateigentum befindlichen Flächen, stehen den Gemeinden zur Nachverdichtung bzw. Nutzung selten direkt zur Verfügung. Eine Aktivierung dieser Baupotentiale gestaltet sich erfahrungsgemäß schwierig und langwierig. Trotz der Schwierigkeiten konnten viele der anfänglich ermittelten Baulücken zwischenzeitlich einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Im Zuge der Erhebung der Baupotentiale im Bestand wurde eine Eigentümerbefragung durchgeführt.

Die Eigentümerbefragungen dienen auch dem Ziel, in Kontakt und Gespräch mit den Eigentümern zu kommen, um möglichst alle Baulücken künftig einer baulichen Nutzung zuführen zu können.

In den letzten Jahren konnte die Gemeinde durch stetige Bemühungen dazu beitragen, dass kontinuierlich Baulücken geschlossen oder sonstige Baupotentiale im Bestand aktiviert wurden.

Diese Entwicklung will die Gemeinde weiter unterstützen, indem die Mobilisierungsstrategie für Baulücken weiter fortgeführt wird.

Aufgrund der Ergebnisse der letzten Eigentümerbefragung ist eine geringe Aktivierungsquote der Baulücken in Privateigentum zu befürchten.

		Weissach		Flacht		
1.)	**Anschreiben**	56	100%	32	100%	*ø*
2.)	**Rückmeldungen**	33	59%	13	41%	*52%*
3.)	**Ergebnisse:**					
	Bebauung in näherer Zukunft geplant	6	11%	4	13%	*11%*
	Verkaufsbereitschaft vorhanden	3	5%	2	6%	*6%*
	Bereitschaft zum Grundstückstausch vorhanden	0	0%	0	0%	*0%*
	Beratung gewünscht	2	4%	2	6%	*5%*

Tabelle 1: Ergebnisse Eigentümerbefragung Baulücken

Aufgrund der hohen Anzahl an Eigentümern die keine Rückmeldung gegeben haben, wäre jedoch eine höhere Aktivierungsquote grundsätzlich möglich. Als ambitioniertes Ziel wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Planungszeitraums des Flächennutzungsplans, entsprechend der Begründung des Regionalplans, 50 % der Baulücken und Nachverdichtungspotentiale in Privateigentum einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Mit der Umsetzung der Wohnbaufläche „Aidenberg“ wurde im Jahr 2007 begonnen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die frühzeitig Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden durchgeführt.

Aufgrund eines Bürgerentscheids, der sich im Ergebnis gegen die weitere Umsetzung des Baugebietes aussprach, wurde die Planung nicht weiterverfolgt. Eine Wiederaufnahme der Planung ist nicht mehr geplant. Die Wohnbauflächen „Aidenberg“ wird nicht in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgenommen.

Die Nachverdichtungspotentiale südlich der Daimlerstraße und im Gewerbegebiet „Hoher Graben“ sind aufgrund von mangelnder Mitwirkungsbereitschaft und Hochwassergefährdung auf absehbare Zeit nicht nutzbar (s. 4.3).

Parallel zu den intensiven Bemühungen zur Schließung der vorhandenen Baulücken und Aktivierung bestehender sonstiger Innenentwicklungspotentiale werden neue Bebauungspläne nur bedarfsgerecht, wenn sinnvoll möglich abschnittsweise, aufgestellt.

Bei der Umsetzung von Neubaugebieten ist es Ziel der Gemeinde, Bauland nur dann zu erschließen, wenn die Gemeinde in das Eigentum aller Bauplätze gelangt, so dass diese zeitnah einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Oder anderweitig im Zuge der Planaufstellung sicher zu stellen, dass diese zeitnah zur Erschließung bebaut werden.

5 Ermittlung Bauflächenbedarf

5.1 Wohnbauflächenbedarf gem. Regionalplan Verband Region Stuttgart

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung des Regionalplans (s. 3.3 Siedlungsentwicklung) ergibt sich folgender Wohnbauflächenbedarf im Planungszeitraum:

1.) Zuwachs Wohneinheiten im Planungszeitraum

Wohneinheiten zum Zeitpunkt der Planaufstellung	2017	3.473 WO
Orientierungswert Zuwachs p.a. des Planungszeitraums	0,2%	
Planungszeitraum	18 Jahre	

Prognose zusätzl. Wohneinheiten im Zieljahr	125 WO

2.) Zuwachs Einwohner im Planungszeitraum

Belegungsdichte zum Zeitpunkt der Planaufstellung	2017	2,2 EW/WO

Prognose Einwohnerzuwachs	272 EW

3.) Wohnbauflächenbedarf im Planungszeitraum

Prognose Einwohnerzuwachs zum Zieljahr	2035	272 EW
Bruttowohndichte gem. Regionalplan	55 EW/ha	

Prognose Wohnbauflächenbedarf	4,94 ha

Tabelle 2: Berechnung Wohnbauflächenbedarf gem. Vorgaben Regionalplan

(Hinweis. Aufgrund der derzeit fehlenden aktuellen Datengrundlage zum Wohnungsbestand in der Gemeinde wurde hilfsweise der letzte aktuelle Stand aus 2015 linear fortgeschrieben.)

Auf den prognostizierten Wohnbauflächenbedarf sind im Sinne der Priorität der Innenentwicklung (Ziel der Raumordnung, s. 3.3 Siedlungsentwicklung), die vorhandenen Baupotentiale im Bestand anzurechnen. Die danach verbleibende Fläche kann im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden (s. 5.6 Gesamtbauflächenbilanz).

5.2 Wohnbauflächenmehrbedarf

In begründeten Fällen können gem. Regionalplan auf Nachweis zusätzlich Wohnbauflächen zugelassen werden, wenn ein hoher Einpendlerüberschuss, ein Geburtenüberschuss oder andere konkrete örtliche Besonderheiten bestehen und nachgewiesen werden ((Z) 2.4.0.5 Regionalplan).

Eine solche örtliche Besonderheit liegt in Weissach vor. Auf Gemarkung der Gemeinde befindet sich das Entwicklungszentrum Weissach (EZW) der Firma Porsche. Das EZW hat sich in den letzten Jahren rasant entwickelt. Die Mitarbeiterzahl hat 2017 einen Stand erreicht, der nahezu der Einwohnerzahl der Gemeinde entspricht (s. 2.6).

Einhergehend mit dem Ausbau des EZW hat die Zahl der Berufs-Einpendler stetig zugenommen und hat nun die 2,5-fache Zahl der Berufs-Auspendler erreicht.

Pendlerströme sind nicht vollständig zu vermeiden und in gewissem Umfang akzeptabel. Mit diesen sind jedoch negative Auswirkungen verbunden. So führen große Pendlerströme zur Belastung der Verkehrsinfrastruktur und der Umwelt (z.B. durch Emissionen wie Abgase, Lärm usw.) und gehen einher mit einem immensen Ressourcenverbrauch (z.B. Boden, Rohstoffe usw.).

An der hohen Anzahl an Berufseinpendler zeigt sich, dass die Gemeinde nicht an der Zunahme der Arbeitsplätze am EZW partizipieren konnte und nicht in gleicher Weise als Wohnstandort gewonnen hat. Dies lässt im Umkehrschluss auf einen gewissen Mangel an Wohnbaufläche und Wohnraum bzw. Wohnraumangebote schließen.

Nur 6,23 % der Mitarbeiter am EZW sind wohnhaft in einem der Teilorte der Gemeinde. Die übrigen über 93 % haben ihren Wohnsitz außerhalb (von Karlsruhe bis Göppingen, von Heilbronn bis Rottenburg am Neckar).

Aus diesem Grund ist es im Sinne des Umweltschutzes und der Ressourcenschonung, wo möglich Voraussetzungen zu schaffen, um Pendlerströme einzudämmen.

Ziel der Gemeinde ist es deshalb, durch Bereitstellung von, über den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung hinausgehende Wohnbauflächen, die Schaffung von arbeitsplatznahem Wohnraum zu ermöglichen und hierdurch die Grundlage zu schaffen, um die Einpendlerströme etwas einzudämmen.

Die Gemeinde führt eine Interessentenliste für Wohnbauland. Von den derzeit 98 Interessenten auf dieser sind 28 Interessenten beim EZW beschäftigt.

Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, den Anteil an Mitarbeitern am EZW die in Weissach wohnen um ca. 3 %, d.h. auf 9,0 % zu erhöhen. Um dies zu erreichen werden für den aus dieser Personenanzahl resultierenden Flächenbedarf, zusätzliche Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan 2035 dargestellt.

Durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen am Arbeitsort, wird die Möglichkeit geschaffen, dass bislang einpendelnde Beschäftigte künftig arbeitsplatznah Wohnraum finden und somit auf weite Anfahrtswege mit dem PKW verzichten können. Dies würde zur Entlastung des Straßennetzes und der Umwelt beitragen.

1.) Datengrundlage Berechnung Wohnbauflächenmehrbedarf

aktuelle Mitarbeiterzahl am EZW*	2017	6.500
Prozentsatz Mitarbeiter EZW an Einwohner Weissach*	6,23%	

2.) Zielsetzung zur Reduzierung des Einpendlerüberschuss

Prozentsatz Mitarbeiter EZW an Einwohner Weissach	2035	9,00%
je Mitarbeiter zusätzliche Einwohner (Familiennachzug)	1,00	
	180 EW	180 EW
Zusätzliche Einwohner Weissach durch EZW	360 EW	

3.) Wohnbauflächenmehrbedarf im Planungszeitraum

Prognose zusätzlicher Einwohnerzuwachs zum Zieljahr	2035	360 EW
Bruttowohndichte gem. Regionalplan	55 EW/ha	
Wohnbauflächenmehrbedarf	6,55 ha	

*Angaben Porsche AG

Tabelle 3: Berechnung Wohnbauflächenmehrbedarf

Der aus dieser Zielsetzung resultierende Wohnbauflächenbedarf wird dem, aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem inneren Bedarf notwendigen Wohnbauflächenbedarf (s. 5.1) zugerechnet. Die Summe ergibt den Bruttowohnbauflächenbedarf der Gemeinde bis ins Zieljahr 2035.

5.3 Wohnbauflächenbedarf gem. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg

Bei der Ermittlung des Bauflächenbedarfsbedarfs sind neben den Orientierungswerten des Regionalplans auch die Hinweise der Obersten Landesplanungsbehörde mit in die Abwägung einzubeziehen (s. 3.3 Siedlungsentwicklung).

Oberste Landesplanungsbehörde ist das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg. Dieses hat durch das Hinweispapier „*Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB"* (Stand 15.02.2017) eine eigene Berechnungsmethodik vorgeschlagen.

Nach dieser Berechnungsmethodik ergibt sich folgender *„relative Wohnbauflächenbedarf"* für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplans:

1.) fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ1)

Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung	2017	7.520 EW
Wachstum p.a. des Planungszeitraums	0,3%	
Planungszeitraum	18 Jahre	

(EZ1)	**406 EW**

2.) prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ2)

prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr o. Wanderung	2035	7.053 EW
unterer Rand Entwicklungskorridor	*2035*	*7.078 EW*
Hauptvariante Entwicklungskorridor	*2035*	*7.606 EW*
oberer Rand Entwicklungskorridor	*2035*	*8.171 EW*

(EZ2) o. Wanderung	**-467 EW**
unterer Rand Entwicklungskorridor	*-442 EW*
Hautvariante Entwicklungskorridor	*86 EW*
oberer Rand Entwicklungskorridor	*651 EW*

3.) Abweichung Prognose zu Wirklichkeit der Einwohnerentwicklung (EZ3)

prognostizierte Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung	2017	7.436 EW
tatsächliche Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung	2017	7.520 EW

(EZ3)	**84 EW**

3.) relativer zusätzlicher Flächenbedarf

EZ1 + EZ2 + EZ3	**23 EW**
unterer Rand Entwicklungskorridor (ohne EZ3)	*-36 EW*
Hautvariante Entwicklungskorridor (ohne EZ3)	*492 EW*
oberer Rand Entwicklungskorridor (ohne EZ3)	*1.057 EW*

Dichtewert nach Regionalplan	55 EW/ha

relativer zusätzlicher Flächenbedarf	**0,42 ha**
unterer Rand Entwicklungskorridor (ohne EZ3)	-0,65 ha
Hautvariante Entwicklungskorridor (ohne EZ3)	8,95 ha
oberer Rand Entwicklungskorridor (ohne EZ3)	19,22 ha

Tabelle 4: Wohnbauflächenbedarfsberechnung gem. Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg

Für im Regionalplan als Gemeinden mit Eigenentwicklung festgelegte Gemeinden soll der relative Flächenbedarf auf Grundlage der Bevölkerungsvorausrechnungsergebnisse der Modellrechnung ohne Wanderungen errechnet werden.

Bei der Modellrechnung ohne Wanderung wird für die Gemeinde ein dramatischer Rückgang der Bevölkerung bis 2035 prognostiziert (- 467 EW, s. 2.3).

Das Statistische Landesamt stellt jedoch klar, dass die Modellrechnung der Bevölkerungsprognose ohne Wanderung auch für Gemeinden in denen keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit angestrebt ist, keine realistische Entwicklungsperspektive beschreibt, da auch in diesen Gemeinden in erheblichem Umfang Wanderung über die Gemeindegrenzen stattfindet (s. 2.3 Prognose Bevölkerungsentwicklung/Demographische Entwicklung).

Dass diese Prognose nicht der Realität entspricht zeigt auch die aktuelle Entwicklung. So wird in der Bevölkerungsvorausrechnung ohne Wanderung bis 2035 ausgehend von der, der Vorausrechnung zugrundeliegenden, Ausgangsbevölkerung aus dem Jahr 2014 (7.463 EW), schon im Jahr 2017 ein Rückgang der Bevölkerung auf 7.436 EW vorhergesagt.

Für Anfang 2017 (30.12.2016) weist die Gemeinde jedoch einen tatsächlichen Einwohnerstand von 7.520 EW (+ 84 EW zur Prognose) auf (s. 2.2 Bevölkerungsentwicklung/Bevölkerungsstand).

Es zeigt sich, dass bereits innerhalb dieses kurzen Prognosezeitraums von drei Jahren, die Prognose konträr zur Wirklichkeit verläuft.

Im 2017 aktualisierten Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird dargelegt, dass in solchen Fällen die Differenz der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung zum Prognosewert zum Planungszeitraum zum Prognosewert für den Planungshorizont hinzugerechnet werden kann.

Da die Prognosen bis zum Zieljahr 2035 jedoch von einem Rückgang der Bevölkerung ohne Wanderung um 467 Einwohner ausgehen, hat diese zwar deutliche Abweichung bereits zu Beginn der Prognose von 84 Einwohnern im Endergebnis jedoch wenig Auswirkung. Bis 2035 hätte Weissach einen *„relativen Wohnbauflächenbedarf“* von gerade einmal 0,42 ha.

Von dem *„relativen Flächenbedarf“* sind dann noch die vorhandenen Flächenpotentiale in Form von nicht bebauten ausgewiesenen Wohnbauflächen und den für Wohnbebauung aktivierbaren Flächenpotentialen im unbeplanten Innenbereich abzuziehen. Der sich daraus ergebende *„absolute Flächenbedarf“* kann im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden (s. 5.6 Gesamtbauflächenbilanz).

Dies würde für Weissach konkret bedeuten, dass keine neuen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden könnten.

Eine sachgerechte Wohnbauflächenbedarfsberechnung auf Grundlage der Bevölkerungsvorausrechnung ohne Wanderung ist somit für die Gemeinde nicht möglich.

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinden bewegt sich derzeit entsprechend der Hauptvariante des Entwicklungskorridors. Unter Fortschreibung dieser als realistisch erachteten Entwicklung bis ins Jahr 2035 ergibt sich ein Bevölkerungsstand von 7.606 EW. Das heißt, Weissach würde einen nahezu gleichbleibenden Bevölkerungsstand aufweisen.

Diese Einwohnerprognose ist deutlich realistischer als die ohne Wanderung.

Das Hinweispapier legt darüber hinaus dar, dass *„örtliche und regional bedingte Besonderheiten, die ggf. zu besonderem Bedarf oder auch minderem Bedarf führen können, sowie ggf. regionalplanerische Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung in die Bewertung einzubeziehen sind.“* Diese liegen in Weissach unzweifelhaft vor. Hierzu wird auf die Ausführungen unter 2.6 und 5.2 verwiesen.

Auch in die Betrachtung mit einbezogen werden muss, dass die Gemeinde, durch die Ablehnung der Umsetzung der geplanten Wohnbaufläche *„Aidenberg“* den begründeten Wohnbauflächenbedarf aus dem bestehenden Flächennutzungsplan nicht schaffen konnte (s. hierzu 4.2 und 4.4).

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau legt darüber hinaus dar, dass in jedem Fall der örtliche Bedarf zu prüfen ist und bestehende Baugebiete, Baulücken u.a. nur entsprechend ihrer Verfügbarkeit zu berücksichtigen sind.

Unter Berücksichtigung aller dargelegten Aspekte entspricht der Umfang der geplanten Bauflächendarstellungen auch den Kriterien des Hinweispapiers zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise der obersten Landesplanungsbehörde.

5.4 Gewerbeflächenbedarf

„Ein pauschaler Flächenansatz ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet“ (Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg).

Die Ortskerne der Teilorte sind weitgehend als Mischbauflächen dargestellt. Hier sind noch vereinzelte, kleinere Baupotentiale vorhanden. Diese sind aber völlig ungeeignet zur Nutzung für ortsansässige Gewerbebetriebe oder Handwerker (Größe, Erschließung, Umgebungsbebauung, Nutzungskonflikte).

Von den in der Gemeinde ansässigen Unternehmen wurde mehrfach der mittelfristige Bedarf für Erweiterungsflächen an die Gemeinde herangetragen. Da die Gemeinde am Standort „Neuenbühl II“ über keinen Bauplatz mehr verfügt, kann sie hierfür künftig keine Flächen anbieten.

Sollte die Gemeinde in der Laufzeit des Flächennutzungsplans bis 2035 nicht in der Lage sein, Gewerbeflächen anbieten zu können, besteht die Gefahr der Abwanderung ansässiger Unternehmen, sobald diese Erweiterungsbedarf haben.

Die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde soll am Gewerbestandort „Neuenbühl“ in Flacht stattfinden. Der Standort ist hierfür äußerst geeignet (vorhandene Erschließung, Topographie, Autohahnnähe, ortsdurchfahrtsfrei erreichbar, keine größeren planungsrechtlichen Restriktionen erkennbar usw.).

Alternative Flächen für Gewerbeansiedlungen innerhalb der Ortslagen von Weissach und Flacht sind aufgrund von Topographie, Konflikten mit bestehenden Nutzungen und Fachplanungen sowie Schutzgebieten nicht vorhanden.

Dieses soll im Sinne der Eigenentwicklung den Weissacher Betrieben zur Verfügung gestellt werden. Der Gemeinde liegen bereits mehrfach Anfragen örtlicher Betriebe nach Gewerbeflächen vor. Allerdings lässt sich der konkrete Gewerbeflächenbedarf nur schwer quantifizieren. Daher ist der Blick in die jüngste Vergangenheit hilfreich.

Das Gewerbegebiet „Neuenbühl II“ wurde 2010 erschlossen und hat eine Größe von 7,26 ha. 2017 ist das Gebiet aufgesiedelt, bzw. vergeben. Das entspricht einem Gewerbeflächenbedarf von ca. 1,0 ha im Jahr. Eine lineare Fortschreibung dieses Bedarfs ist nicht sachgerecht und auch nicht Ziel der Gemeinde, würde dies bis zum Zieljahr 2035 einen Gewerbebauflächenbedarf von 18 ha bedeuten.

Ein Bedarf an Gewerbebauland in der Gemeinde ist jedoch nachweislich vorhanden. Seit Oktober 2014 kamen insgesamt neun örtliche Gewerbebetriebe (Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe) auf die Gemeinde zu, da diese Erweiterungsbedarf, jedoch keine verfügbaren Flächen mehr haben.

Allein diese örtlichen Gewerbebetriebe haben einen Flächenbedarf von insgesamt ca. 2,9 ha geäußert (1.500 m² - 10.000 m²).

Weitere drei örtliche Gewerbebetriebe haben perspektivisch Erweiterungsabsichten geäußert, konnten den Flächenbedarf jedoch noch nicht näher beziffern. Die Gemeinde hat sich darüber hinaus darauf vorzubereiten, dass weitere örtliche Betriebe in der Laufzeit des Flächennutzungsplans Erweiterungsabsichten haben könnten.

Für den Zeitraum bis zum Zielhorizont des Flächennutzungsplans 2035 (d.h. 13 Jahre), wird deshalb östlich des Gewerbegebietes „Neuenbühl II“ eine kleinräumige Erweiterung des Gewerbegebietes im Flächennutzungsplan dargestellt („Neuenbühl III“, 4,81 ha).

5.5 Im Vorgriff erstellte Bauflächen

Während der Laufzeit des rechtskräftigen Flächennutzungsplans wurden keine zusätzlichen, über den prognostizierten Bedarf der Gemeinde hinausgehenden, Bauflächen (Vorgriffsflächen) realisiert.

5.6 Gesamtbauflächenbilanz Wohnen

Unter Berücksichtigung der vorangehend dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich folgende Gesamtbauflächenbilanz der Wohnbauflächen:

1.)	**relativer Bauflächenbedarf Wirtschaftsministerium o. Wanderung**		**0,42 ha**
	unterer Rand Entwicklungskorridor		*-0,65 ha*
	Hauptvariante Entwicklungskorridor		*8,95 ha*
	oberer Rand Entwicklungskorridor		*19,22 ha*
2.)	**Prognose Bauflächenbedarf Regionalplan**		**4,94 ha**
3.)	**begründeter Mehrbedarf**		**6,55 ha**
4.)	**Bruttowohnbauflächenbedarf (Summe 2. und 3.)**		**11,49 ha**
	abzüglich:		
5.)	**Baupotentiale im Bestand**		**2,79 ha**
	nicht beplante/nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen im FNP		
	"Aidenberg" (W) nicht mehr im FNP dargestellt	*0%*	~~*4,20 ha*~~
	nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen in BPlänen		
	"Nördliche Sonnenhalde" (M)	*50%*	*0,08 ha*
	Baulücken		
	Baulücken in Privateigentum	*50%*	*2,67 ha*
	Baulücken in öffentlichem Eigentum	*100%*	*0,04 ha*
	Nachverdichtungspotentiale	*50%*	*0,00 ha*
6.)	**"im Vorgriff" erstellte Baugebiete**	100%	**0,00 ha**
	ergibt:		
7.)	**resultierender Neu-Bauflächenbedarf gem. Regionalplan**		**8,69 ha**
8.)	**absoluter Bauflächenbedarf Wirtschaftsministerium o. Wanderung**		***-2,37 ha***
	unterer Rand Entwicklungskorridor		*-3,44 ha*
	Hauptvariante Entwicklungskorridor		*6,16 ha*
	oberer Rand Entwicklungskorridor		*16,43 ha*
9.)	**neu ausgewiesene Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan**		**7,88 ha**
	"Rutesheimerstraße Süd" (W)		6,92 ha
	"Kirchbergstraße" (W)		0,76 ha
	"Flachter Straße" (M)		0,20 ha

Tabelle 5: Gesamtbauflächenbilanz Wohnen

Die Gemeinde führt seit 2015 eine Interessentenliste für Wohnbauland, auf der anfragende Bürger aus der eigenen Gemeinde aber auch ortsfremde Personen aufgenommen werden die nach Wohnbauplätzen in der Gemeinde suchen.

Zum Stand des 30.06.2017 stehen auf dieser Liste 98 Interessenten. Die Liste wird monatlich aktualisiert, um stets den aktuellen Bedarf abzubilden.

Von den 98 Interessenten stammen 36 aus der Gemeinde, weitere 28 Interessenten sind beim EZW beschäftigt. Es besteht somit bereits aktuell ein starker Bedarf an Wohnbauplätzen.

Die Gesamtbauflächenbilanz zeigt, dass sich die geplanten Flächenausweisungen im Rahmen des begründeten Bedarfs bewegen. Mit den geplanten Wohnbauflächen und den bestehenden Wohnbaupotentialen im Bestand kann der Bedarf bis 2035 gedeckt werden.

Ohne diese Gebiete wäre es künftig nicht möglich örtlichen Interessenten und bisherigen Berufseinpendlern des EZW künftig in der Gemeinde Bauflächen anzubieten.

Zu beachten ist hierbei, dass 4,2 ha Wohnbauflächen aus dem bestehenden Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche „Aidenberg“) aufgrund eines Bürgerentscheids nicht umgesetzt werden konnten. Der Zielhorizont des bestehenden Flächennutzungsplans ist längst überschritten. Somit hat sich zwischenzeitlich auch ein gewisser Wohnbauflächenbedarf angestaut.

6 Planung/Inhalte Flächennutzungsplan

6.1 Bauflächen/Entwicklungsflächen/Flächenänderungen

Zur Schaffung der erforderlichen Wohnflächen werden die neuen Gebiete ***„Rutesheimerstraße Süd“***, ***„Kirchbergstraße“*** und ***„Flachter Straße“*** in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Zur Erweiterung des Parkierungsangebotes an der Strudelbachhalle wird die kleinräumige Gemeinbedarfsfläche ***„Parkierung Halle“*** aufgenommen.

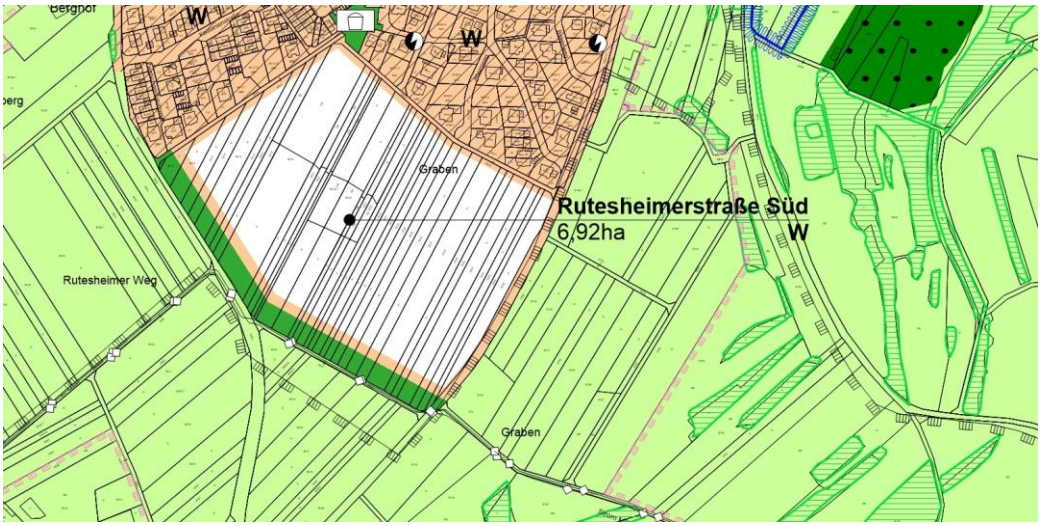
Für den Bedarf an Erweiterungsflächen örtlicher Unternehmen im Zeitraum des Flächennutzungsplans wird die Gewerbefläche ***„Neuenbühl III“*** in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Im Zuge des Großumbaus des EZW ist eine Erweiterung der Sicherheitszone im Bereich der Teststrecke notwendig. Hierfür werden die Sonderbauflächen ***„Porsche Ost I“*** und ***„Porsche Ost II“*** in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die bislang im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche ***„Aidenberg“*** und die Grünfläche ***„Friedhof“*** werden aufgegeben.

Die geplanten Flächendarstellungen sind im Folgenden detailliert dargestellt:

6.1.1 „*Rutesheimerstraße Süd*“ (W), Flächenneuausweisung



Teilort	Weissach
räumliche Lage	südlicher Ortsrand von Weissach
Entfernung Ortskern / Einbindung Siedlungszusammenhang	ca. 600 m natürliche Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers
Topographie	Kuppenlage, nach Südosten gleichmäßig abfallend
bisherige Nutzung	landwirtschaftliche Flächen (Äcker, Wiesen)
verkehrliche Anbindung / verkehrliche Auswirkungen / Aufwand verkehrliche Erschließung	über Gartenstraße und Bergkiefernstraße, sowie über Ahornweg und Ulmenweg bestehendes Verkehrsnetz leistungsfähig genug für den entstehenden Verkehr normal
Entfernung / Anbindung an ÖPNV	ca. 500 m Bushaltestelle Bachstr. und Bahnhofstr. ca. 500 m Bahnhof (derzeit stillgelegt)
Ver- Entsorgung / Aufwand	über bestehendes Netz / normal
Nähe Infrastruktur d. täglichen Bedarfs/soziale Infrastruktur	ca. 500 m Nahversorgung ca. 300 m zu KiGa ca. 950 m Schule (Querung Hauptstr. notwendig) Spielfläche direkt angrenzend vorhanden
Flächenpotential	**6,92 ha**

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	-
Landschaftsschutzgebiet	Südlich und östlich angrenzend
Wasserschutzgebiet	III/IIIA
Überschwemmungsgebiete	-
§32 Biotope	-
Naturdenkmale	-
Regionalplanung	-
sonstiges	Flurbilanz Stufe II

Begründung/Bewertung

Die Fläche stellt eine sinnvolle städtebauliche Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers dar. Infrastrukturell ist die Fläche bestens angeschlossen bzw. versorgt (Spielflächen, KiGa, Güter d. täglichen Bedarfs). Diese sind bis auf die Schule fußläufig problemlos, ohne Querung von Hauptverkehrsstraßen, erreichbar.

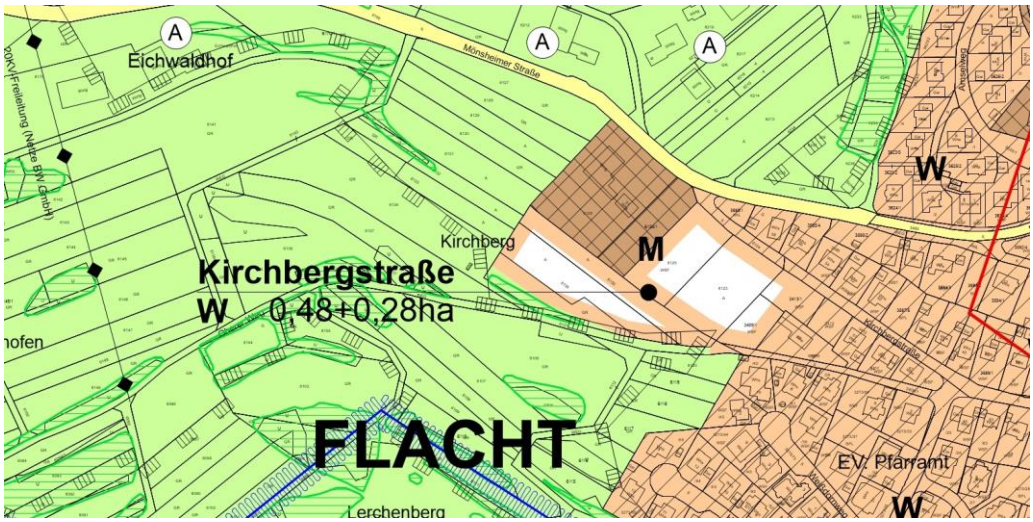
Der bestehende (Bus) sowie der potentiell mögliche ÖPNV (Bahn) ist ebenfalls in fußläufiger Erreichbarkeit. Nutzungskonflikte und Immissionen bestehen nicht. Schutzgebiete und Schutzobjekte werden nicht in Anspruch genommen. Erhöhter Aufwand bei der Erschließung des Gebietes ist nicht erkennbar.

Das Gebiet kann über die angrenzenden, vorhandenen Verkehrsflächen erschlossen werden. Die Verkehrsräume dieser sind aufgrund ihrer Dimensionierung und Ausgestaltung in der Lage, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Negative Auswirkungen auf das überörtliche Verkehrsnetz entstehen nicht.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Gebiet zur Befriedigung des Wohnbauflächenbedarfs erforderlich. Durch das Gebiet wird der Siedlungskörper von Weissach im Süden, aus heutiger Sicht abschließend, arrondiert.

Das Gebiet ist als Landwirtschaftliche Fläche mit der Flurbilanz Stufe II definiert (s. Raumnutzungskarte Regionalplan). D.h. es handelt sich um Böden, die für den „ökonomischen Landbau“ wichtig sind. Da nahezu alle Flächen um den Siedlungskörper der Gemeinde gleichermaßen als solche eingestuft sind, stehen keine Alternativen zur Verfügung

6.1.2 *„Kirchbergstraße“* (W), Flächenneuausweisung



Teilort	Flacht
räumliche Lage	westlicher Ortsrand von Flacht
Entfernung Ortskern / Einbindung Siedlungszusammenhang	ca. 450 m natürliche Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers
Topographie	nach Nordosten leicht abfallend
bisherige Nutzung	landwirtschaftliche Flächen (Wiesen), Gebäudefreiflächen, Siedlungsflächen
verkehrliche Anbindung / verkehrliche Auswirkungen / Aufwand verkehrliche Erschließung	über Kirchbergstraße bestehendes Verkehrsnetz leistungsfähig genug für den entstehenden Verkehr normal
Entfernung / Anbindung an ÖPNV	Bushaltestelle bei Markstandort ca. 400 m ca. 500 m Bahnhof (derzeit stillgelegt)
Ver- Entsorgung / Aufwand	über Anschluss an das bestehende Netz in der Kirchbergstraße / normal
Nähe Infrastruktur d. täglichen Bedarfs / soziale Infrastruktur	ca. 400 m Nahversorgung ca. 750 m zu KiGa ca. 750 m Schule
Flächenpotential	**0,48 ha + 0,22 ha**

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	-
Landschaftsschutzgebiet	südlich angrenzend
Wasserschutzgebiet	IIIB
Überschwemmungsgebiete	-
§32 Biotope	südlich angrenzend
Naturdenkmale	-
Regionalplanung	-
sonstiges	Flurbilanz Stufe II

Begründung/Bewertung

Durch die Flächen können 0,48 ha ehem. landwirtschaftliche Hofflächen als Wohnbauflächen genutzt werden.

Durch diese und die zusätzliche kleinräumige Erweiterung nach Südwesten können im Teilort Flacht notwendige Wohnbauflächen geschaffen werden.

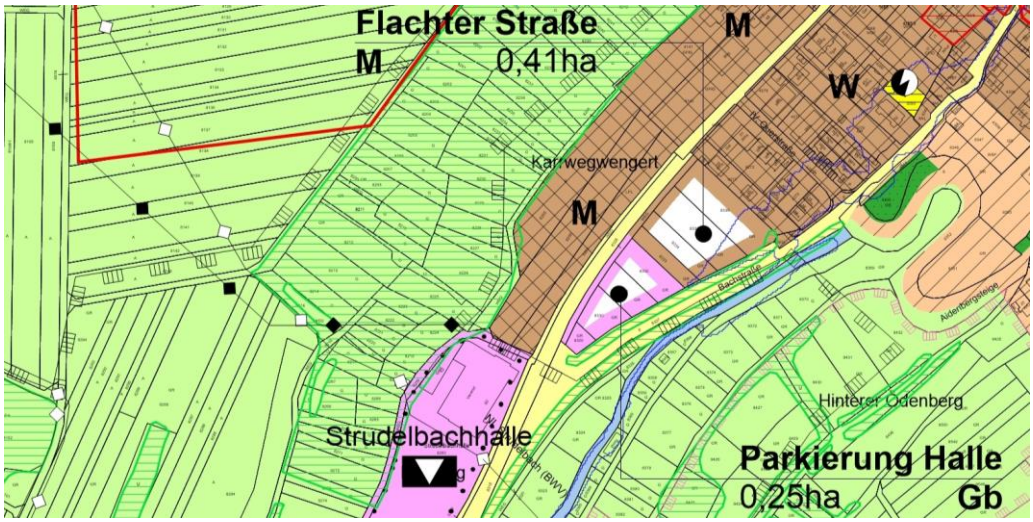
Der bestehende ÖPNV (Bus) befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit. Schutzgebiete und Schutzobjekte werden nicht in Anspruch genommen. Erhöhter Aufwand bei der Erschließung des Gebietes ist nicht erkennbar.

Das Gebiet kann über die angrenzenden, vorhandenen Verkehrsflächen erschlossen werden. Diese Verkehrsräume sind aufgrund ihrer Dimensionierung und Ausgestaltung in der Lage, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Negative Auswirkungen auf das überörtliche Verkehrsnetz entstehen nicht.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Gebiet zur Befriedigung des Wohnbauflächenbedarfs erforderlich.

Das Gebiet ist als Landwirtschaftliche Fläche mit der Flurbilanz Stufe II definiert (s. Raumnutzungskarte Regionalplan). D.h. es handelt sich um Böden, die für den *„ökonomischen Landbau“* wichtig sind. Da nahezu alle Flächen um den Siedlungskörper der Gemeinde gleichermaßen als solche eingestuft sind, stehen keine Alternativen zur Verfügung.

6.1.3 *„Flachter Straße“* (M), Flächenneuausweisung



Teilort	Weissach
räumliche Lage	westlicher Ortsrand/Ortseingang von Weissach
Entfernung Ortskern/Einbindung Siedlungszusammenhang	ca. 550 m natürliche Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers
Topographie	Hanglage, leicht nach Südosten fallend
bisherige Nutzung	landwirtschaftliche Flächen (Wiesen)
verkehrliche Anbindung / verkehrliche Auswirkungen / Aufwand verkehrliche Erschließung	über Flachter Straße und/oder Bachstraße bestehendes Verkehrsnetz leistungsfähig genug für den entstehenden Verkehr gering
Entfernung / Anbindung an ÖPNV	ca. 150 m Bushaltestelle Flachterstr. und Bachstr. ca. 1.000 m Bahnhof (derzeit stillgelegt)
Ver- Entsorgung / Aufwand	über bestehendes Netz/normal
Nähe Infrastruktur d. täglichen Bedarfs/soziale Infrastruktur	ca. 480 m Nahversorgung ca. 500 m zu KiGa (Querung Hauptstr. notwendig) ca. 950 m Schule (Querung Hauptstr. notwendig)
Flächenpotential	**0,41 ha**

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	-
Landschaftsschutzgebiet	
Wasserschutzgebiet	III/IIIA
Überschwemmungsgebiete	im südöstlichen Bereich HQ100-Flächen
§32 Biotope	südöstlich angrenzend
Naturdenkmale	-
Regionalplanung	-
sonstiges	Flurbilanz Stufe II

Begründung/Bewertung

Die Fläche stellt eine natürliche Arrondierung des Siedlungskörpers dar und kann in Verbindung mit der geplanten Parkierung Strudelbachhalle und einer ansprechenden Architektur zur Gestaltung bzw. Schaffung eines attraktiven Ortseingangs von Flacht herkommend beitragen.

Der bestehende ÖPNV (Bus) befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit. Schutzgebiete und Schutzobjekte werden nicht in Anspruch genommen. Erhöhter Aufwand bei der Erschließung des Gebietes ist nicht erkennbar.

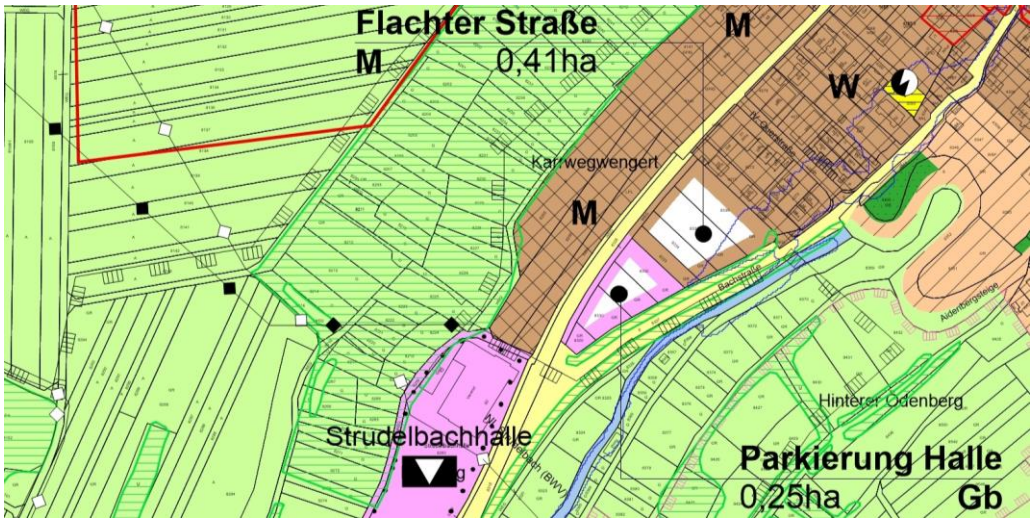
Ein Teil der Fläche kann jedoch nur nach Beseitigung der HQ100-Flächen baulich genutzt werden.

Das Gebiet kann über die angrenzenden, vorhandenen Verkehrsflächen erschlossen werden. Die Verkehrsräume sind aufgrund ihrer Dimensionierung und Ausgestaltung in der Lage, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Negative Auswirkungen auf das überörtliche Verkehrsnetz entstehen nicht.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Gebiet zur Befriedigung des Wohnbauflächenbedarfs erforderlich.

Das Gebiet ist als Landwirtschaftliche Fläche mit der Flurbilanz Stufe II definiert (s. Raumnutzungskarte Regionalplan). D.h. es handelt sich um Böden, die für den „ökonomischen Landbau“ wichtig sind. Da nahezu alle Flächen um den Siedlungskörper der Gemeinde gleichermaßen als solche eingestuft sind, stehen keine Alternativen zur Verfügung.

6.1.4 *„Parkierung Halle“* (Gb), Flächenneuausweisung



Teilort	Weissach
räumliche Lage	westlicher Ortsrand/Ortseingang von Weissach
Entfernung Ortskern / Einbindung Siedlungszusammenhang	*für Parkierungsflächen nicht bewertungsrelevant!*
Topographie	Hanglage, leicht nach Südosten fallend
bisherige Nutzung	landwirtschaftliche Flächen (Wiesen)
verkehrliche Anbindung / verkehrliche Auswirkungen / Aufwand verkehrliche Erschließung	über Flachter Straße und/oder Bachstraße bestehendes Verkehrsnetz leistungsfähig genug für den entstehenden Verkehr gering
Entfernung / Anbindung an ÖPNV	ca. 150 m Bushaltestelle Flachterstr. und Bachstr. ca. 1.000 m Bahnhof (derzeit stillgelegt)
Ver- Entsorgung / Aufwand	über bestehendes Netz/normal
Nähe Infrastruktur d. täglichen Bedarfs/soziale Infrastruktur	*für Parkierungsflächen nicht bewertungsrelevant!*
Flächenpotential	**0,25 ha**

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	-
Landschaftsschutzgebiet	
Wasserschutzgebiet	III/IIIA
Überschwemmungsgebiete	-
§32 Biotope	südöstlich angrenzend
Naturdenkmale	-
Regionalplanung	-
sonstiges	Flurbilanz Stufe II

Begründung/Bewertung

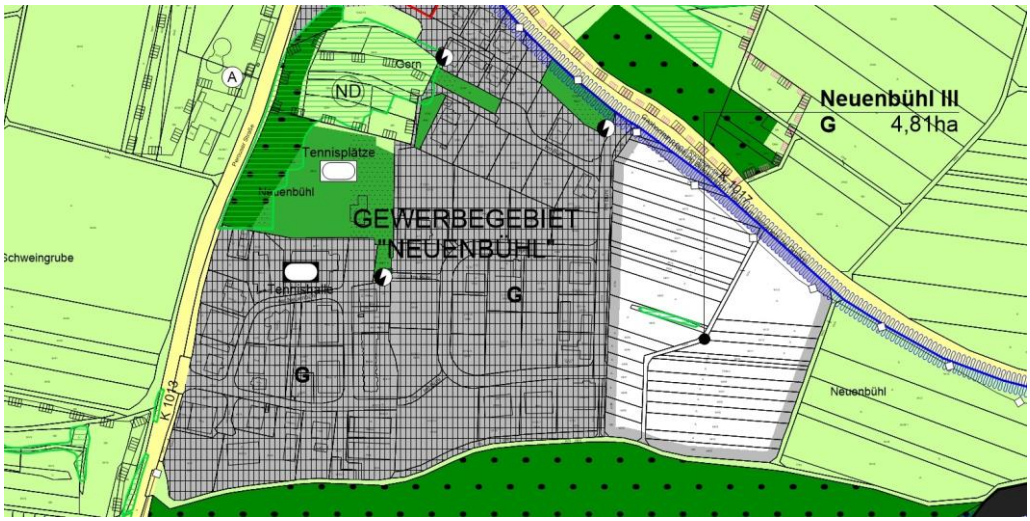
Die Parksituation an der Strudelbachhalle ist bei Veranstaltung angespannt. Die Anzahl an Parkplätzen ist nicht ausreichend. Die Fläche bietet die Möglichkeit direkt der Halle zugeordnet, das Parkplatzangebot bedarfsgerecht auszubauen.

Das Gebiet kann über die angrenzenden, vorhandenen Verkehrsflächen erschlossen werden. Diese Verkehrsräume sind aufgrund ihrer Dimensionierung und Ausgestaltung in der Lage, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Negative Auswirkungen auf das überörtliche Verkehrsnetz entstehen nicht.

Schutzgebiete und Schutzobjekte werden nicht in Anspruch genommen.

Das Gebiet ist als Landwirtschaftliche Fläche mit der Flurbilanz Stufe II definiert (s. Raumnutzungskarte Regionalplan). D.h. es handelt sich um Böden, die für den *„ökonomischen Landbau“* wichtig sind. Da nahezu alle Flächen um den Siedlungskörper der Gemeinde gleichermaßen als solche eingestuft sind, stehen keine Alternativen zur Verfügung.

6.1.5 *„Neuenbühl III“* (G), Flächenneuausweisung



Teilort	Flacht/Gewerbegebiet Neuenbühl
räumliche Lage	östliche Erweiterung Gewerbegebiet Neuenbühl
Entfernung Ortskern / Einbindung Siedlungszusammenhang	1.200 m stimmige Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Neuenbühl
Topographie	Hanglage, nach Südosten fallend
bisherige Nutzung	landwirtschaftliche Flächen (Äcker, Wiesen)
verkehrliche Anbindung / verkehrliche Auswirkungen / Aufwand verkehrliche Erschließung	über Straße Im Bühl (Neuenbühl II) an Leonberger Straße (K 1017), über K 1017/K 1013 an BAB 8 bestehendes Verkehrsnetz leistungsfähig genug für den entstehenden Verkehr, keine Querung Wohnortsteile notwendig normal-gering
Entfernung / Anbindung an ÖPNV	ca. 500 m Bushaltestelle K 1013
Ver- Entsorgung / Aufwand	über bestehendes Netz / normal-gering
Nähe Infrastruktur d. täglichen Bedarfs/soziale Infrastruktur	ca. 1.500 m Nahversorgung *weiteres bei Gewerbegebieten nicht bewertungsrelevant!*
Flächenpotential	**4,81 ha**

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	-
Landschaftsschutzgebiet	
Wasserschutzgebiet	III/IIIA
Überschwemmungsgebiete	-
§32 Biotope	Innerhalb Plangebiet
Naturdenkmale	-
Regionalplanung	-
sonstiges	Flurbilanz Stufe II, südlich angrenzend Wald, Wasserdruckleitung durch Gebiet, Gashochdruckleitung entlang Kreisstraße

Begründung/Bewertung

Die Fläche stellt eine stimmige städtebauliche Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes Neuenbühl dar und ist zur Befriedigung des örtlichen Gewerbebauflächenbedarfs erforderlich.

Bei der Bebauung ist der gesetzliche Waldabstand (gem. LBO) zu beachten. Weitere Einschränkungen ergeben sich durch die Gashochdruckleitung am nördlichen Gebietsrand.

Verkehrsinfrastrukturell ist die Fläche hervorragend angebunden (über K 1017/K 1013 an die BAB 8), ohne Durchfahrt der beiden Teilorte. ÖPNV-Anschluss des Gebietes besteht und ist auch von der Erweiterung fußläufige erreichbar. Nutzungskonflikte bestehen nicht.

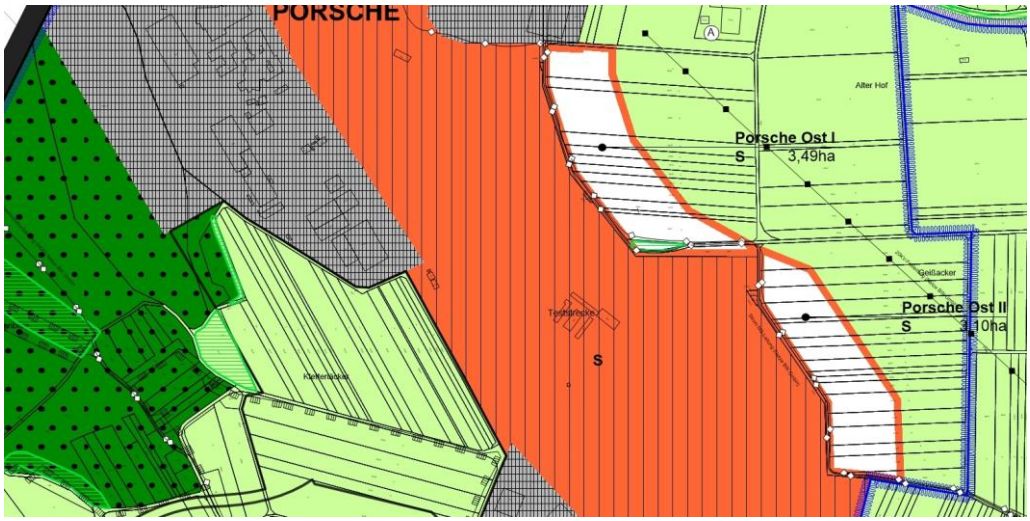
Größere Schutzgebiete und Schutzobjekte werden nicht tangiert. Lediglich eine kleine Biotopfläche befindet sich innerhalb des Plangebietes. Der Verlust dieser ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen.

Erhöhter Aufwand bei der Erschließung des Gebietes ist nicht erkennbar. Durch die schon hergestellte Erschließung im Gebiet *„Neuenbühl II“* ist der Erschließungsaufwand sogar als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Eventuell wird jedoch die Verlegung der quer durch das Gebiet verlaufenden Wasserdruckleitung erforderlich.

Das Gebiet kann über die angrenzenden, vorhandenen Verkehrsflächen erschlossen werden. Diese Verkehrsräume sind aufgrund ihrer Dimensionierung und Ausgestaltung in der Lage, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Das Gebiet ist als Landwirtschaftliche Fläche mit der Flurbilanz Stufe II definiert (s. Raumnutzungskarte Regionalplan). D.h. es handelt sich um Böden, die für den *„ökonomischen Landbau“* wichtig sind. Da nahezu alle Flächen um den Siedlungskörper der Gemeinde gleichermaßen als solche eingestuft sind, stehen keine Alternativen zur Verfügung.

6.1.6 *„Porsche Ost I“* (S), Flächenneuausweisung



Teilort	Weissach
räumliche Lage	Östlich EZW
Entfernung Ortskern / Einbindung Siedlungszusammenhang	*für Sonderbaufläche nicht bewertungsrelevant!*
Topographie	Hanglage, nach Osten leicht fallend
bisherige Nutzung	landwirtschaftliche Flächen (Äcker, Wiesen)
verkehrliche Anbindung / verkehrliche Auswirkungen / Aufwand verkehrliche Erschließung	*für Sonderbaufläche nicht bewertungsrelevant!*
Entfernung / Anbindung an ÖPNV	*für Sonderbaufläche nicht bewertungsrelevant!*
Ver- Entsorgung / Aufwand	*für Sonderbaufläche nicht bewertungsrelevant!*
Nähe Infrastruktur d. täglichen Bedarfs/soziale Infrastruktur	*für Sonderbaufläche nicht bewertungsrelevant!*
Flächenpotential	**3,49 ha**

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	-
Landschaftsschutzgebiet	
Wasserschutzgebiet	IIIB
Überschwemmungsgebiete	-
§32 Biotope	Innerhalb Plangebiet
Naturdenkmale	-
Regionalplanung	-
sonstiges	Flurbilanz Stufe II archäologische Verdachtsfläche

Begründung/Bewertung

Im Zuge des Großumbaus des EZW ist eine Erweiterung der Sicherheitszone im Bereich der Teststrecke notwendig. Hierfür werden die Sonderbauflächen *„Porsche Ost I“* und *„Porsche Ost II“* in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

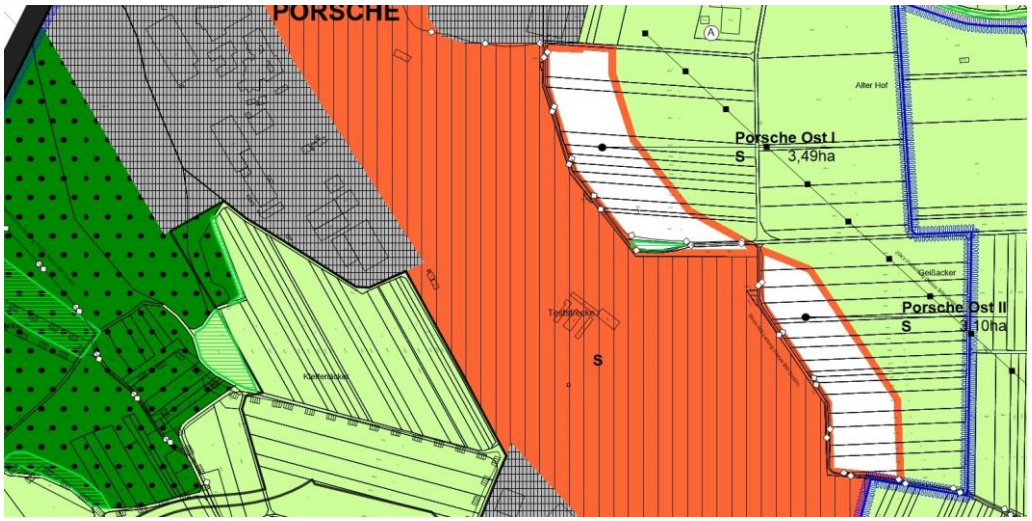
Die Fläche dient Sicherheitszwecken. Gebäude dürfen auf dieser nicht erstellt werden.

Größere Schutzgebiete und Schutzobjekte werden nicht tangiert. Lediglich eine kleine Biotopfläche befindet sich innerhalb des Plangebietes.

Das Gebiet ist als Landwirtschaftliche Fläche mit der Flurbilanz Stufe II definiert (s. Raumnutzungskarte Regionalplan). D.h. es handelt sich um Böden, die für den *„ökonomischen Landbau“* wichtig sind. Da nahezu alle Flächen um den Siedlungskörper der Gemeinde gleichermaßen als solche eingestuft sind, stehen keine Alternativen zur Verfügung.

In der Feldflur Alter Hof ist durch Funde die Existenz einer abgegangenen mittelalterlichen Hofstelle nachgewiesen, welche bislang lagemäßig jedoch nicht genauer eingegrenzt werden kann. Der innerhalb der Flur Alter Hof ausgewiesene Planraum ist deshalb insgesamt als archäologische Verdachtsfläche anzusehen. Im Bebauungsplanverfahren ist mit entsprechenden Auflagen zur Prospektion und Dokumentation eventuell auftretender archäologischer Kulturdenkmale zu rechnen.

6.1.7 *„Porsche Ost II“* (S), Flächenneuausweisung



Teilort	Weissach
räumliche Lage	Östlich EZW
Entfernung Ortskern / Einbindung Siedlungszusammenhang	*für Sonderbaufläche nicht bewertungsrelevant!*
Topographie	nach Osten leicht fallend
bisherige Nutzung	landwirtschaftliche Flächen (Äcker, Wiesen)
verkehrliche Anbindung / verkehrliche Auswirkungen / Aufwand verkehrliche Erschließung	*für Sonderbaufläche nicht bewertungsrelevant!*
Entfernung / Anbindung an ÖPNV	*für Sonderbaufläche nicht bewertungsrelevant!*
Ver- Entsorgung / Aufwand	*für Sonderbaufläche nicht bewertungsrelevant!*
Nähe Infrastruktur d. täglichen Bedarfs/soziale Infrastruktur	*für Sonderbaufläche nicht bewertungsrelevant!*
Flächenpotential	**3,10 ha**

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH-Gebiet	-
Naturschutzgebiet	-
Landschaftsschutzgebiet	
Wasserschutzgebiet	IIIB
Überschwemmungsgebiete	-
§32 Biotope	-
Naturdenkmale	-
Regionalplanung	-
sonstiges	Flurbilanz Stufe II

Begründung/Bewertung

Im Zuge des Großumbaus des EZW ist eine Erweiterung der Sicherheitszone im Bereich der Teststrecke notwendig. Hierfür werden die Sonderbauflächen *„Porsche Ost I“* und *„Porsche Ost II“* in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die Fläche dient Sicherheitszwecken. Gebäude dürfen auf dieser nicht erstellt werden.

Schutzgebiete und Schutzobjekte werden nicht tangiert.

Das Gebiet ist als Landwirtschaftliche Fläche mit der Flurbilanz Stufe II definiert (s. Raumnutzungskarte Regionalplan). D.h. es handelt sich um Böden, die für den *„ökonomischen Landbau“* wichtig sind. Da nahezu alle Flächen um den Siedlungskörper der Gemeinde gleichermaßen als solche eingestuft sind, stehen keine Alternativen zur Verfügung.

6.2 Einrichtungen und Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 (2) 2 BauGB)

Die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Kapazitäten der meisten bestehenden Einrichtungen und Flächen des Gemeinbedarfs sind ausreichend. Auch die aufgrund der Ausweisung neuer Wohnbauflächen möglichen zusätzlichen Einwohner können mit den bestehenden Einrichtungen versorgt werden.

In die Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird bis 2035 lediglich eine Fläche für Gemeinbedarf aufgenommen.

6.2.1 Fläche für Gemeinbedarf „Parkierung Halle“

Die Parksituation an der Strudelbachhalle ist bei Veranstaltung angespannt. Die Anzahl an Parkplätzen nicht ausreichend.

Um künftig das Parkplatzangebot vergrößern zu können wird nordöstlich der Strudelbachhalle eine Fläche für Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan dargestellt.

6.3 Flächen für den überörtlichen Verkehr, örtliche Hauptverkehrszüge (§ 5 (2) 3 BauGB)

6.3.1 Schienenverkehr

Der Abschnitt Heimerdingen-Weissach der Strohgäubahn (Weissach-Heimerdingen-Hemmingen-Schwieberdingen-Münchingen-Korntal) ist nicht mehr in Betrieb. Der Personenverkehr auf dem Abschnitt wurde im 2. Halbjahr 2012 eingestellt. Eine Stilllegung der Eisenbahninfrastruktur nach § 11 AEG ist nicht geplant. Diese soll erhalten und auch für eine eventuelle Reaktivierung freibleiben. Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht die Strecke ebenfalls zur Trassensicherung für den Schienenverkehr vor. Eine Nutzung oder Entwidmung der Schienenverkehrsflächen ist nicht vorgesehen.

Die Bahnflächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

6.3.2 Südanbindung Porsche

Aufgrund der geplanten Erweiterungen des EZW, wurde bereits 2012 ein Verkehrskonzept von der Gemeinde Weissach erstellt, das die Anbindung des gesamten EZW an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz überprüft hat. Dabei wurde auch die geplante Erweiterung des EZW berücksichtigt. Laut dem Ergebnis der Verkehrsuntersuchung sind aufgrund der Erweiterung des Entwicklungszentrums eine Erhöhung der Verkehrsbelastung in der Gemeinde Weissach zu erwarten.

Zur Entlastung der Gemeinde soll das Betriebsgelände künftig auch von Süden aus an das örtliche und überörtliche Verkehrssystem angebunden werden.

Sowohl die Südwesterweiterung als auch die damit verbundene Südanbindung werden in einem separaten Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan bearbeitet.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Änderungsverfahrens (4. Änderung im Bereich des Porsche Entwicklungszentrums, Stand derzeit Entwurf vom 20.04.2017) ist informell im Flächennutzungsplan eingetragen.

6.4 Ver- und Entsorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen sowie Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 (2) 4 BauGB)

6.4.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser ist gesichert, wobei es sich um eine Mischung aus Eigenwasser und Bodenseewasser handelt.

Dazu wird das Rohwasser aus den Weissacher Brunnen (ca. 26 %) und aus dem Flachter Brunnen (ca. 27 %) gemäß der Trinkwasserverordnung aufbereitet und mit Bodenseewasser (ca. 47 %) im Hochbehälter Friedenshöhe vermischt.

Die wichtigen Leitungstrassen, sowohl gemeindliche als auch die der Bodenseewasserversorgung, außerhalb der Ortslagen, Quellen und technischen Anlagen der Wasserversorgung (z.B. Hochbehälter) sind in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

6.4.2 Stromversorgung

Die Teilorte der Gemeinde werden zurzeit durch die Netze BW GmbH (ehemals EnBW) versorgt.

Die wichtigen Leitungstrassen außerhalb der Ortslagen sind in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

6.4.3 Gasversorgung

Die Teilorte der Gemeinde sind an die Gasversorgung angeschlossen. Derzeitiger Betreiber ist ebenfalls die Netze BW GmbH (ehemals EnBW). Die Gashochdruckleitungen (HGD) der Netze BW GmbH sind in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Durch die Gemarkung verläuft die Gashochdruckleitung Blankenloch - Neu-Ulm der terranets bw GmbH (Ehemals Gasversorgung Süddeutschland). Im Schutzstreifen der Gashochdruckleitung (6,0m) verlaufen Telekommunikationskabel.

Die Gashochdruckleitung der terranets bw GmbH ist in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die terranets bw GmbH plant eine weitere Gasleitung von Karlsruhe nach Leonberg (Nordschwarzwaldleitung). Diese soll auch über die Gemarkung des Teilortes Flacht verlaufen.

Die wichtigen Leitungstrassen außerhalb der Ortslagen sind in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

6.4.4 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Böblingen. Der Abfallwirtschaftsbetrieb unterhält in Flacht beim Bauhof einen Wertstoffhof.

Auf der Gemarkung der Gemeinde Weissach ist ein Häckselplatz/Grünmassesammelplatz (Weissach, östlich der Mönsheimer Straße) eingerichtet.

Zur Sicherung der Entsorgung sind keine Flächen (Versorgungsflächen) zur Neuausweisung vorgesehen.

6.4.5 Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung

Die Teilorte sind an die kommunale Kläranlage auf der Gemarkung Weissach angeschlossen.

Die Kapazitäten der Kläranlage sind auch für die geplanten Siedlungserweiterungen ausreichend. Erweiterungen sind nicht geplant.

Die wichtigen Trassen der Hauptwasser- und Hauptabwasserleitungen außerhalb der Ortslagen sind im zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplans aufgenommen.

6.5 Grünflächen (§ 5 (2) 5 BauGB)

Die bestehenden Grünanlagen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, und Spielplätze sind im Flächennutzungsplan mit der jeweiligen Zweckbestimmung dargestellt.

Die Darstellung neuer Grünflächen ist im Flächennutzungsplan nicht geplant.

Im bisherigen Flächennutzungsplan war östlich der Grabenstraße in Weissach eine geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt, die bislang noch nicht umgesetzt wurde.

6.5.1 Aufgabe geplanter Grünfläche „Friedhof“

Eine solche, zentrumsferne Neuanlage einer Friedhofsfläche wird zwischenzeitlich nicht mehr als städtebaulich zielführend angesehen. Darüber hinaus besteht der Bedarf für weitere Friedhofsflächen momentan und in absehbarer Zeit nicht. Der Bedarf kann innerhalb der Laufzeit des Flächennutzungsplans im Bestand befriedigt werden.

Eine über die bestehende landwirtschaftliche Bewirtschaftung hinausgehende Nutzung der Flächen ist nicht vorgesehen. Die geplante Grünfläche entfällt somit in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

6.6 Wasserflächen (§ 5 (2) 7 BauGB)

Die bestehenden Gewässer auf der Gemarkung sind im Flächennutzungsplan dargestellt und bezeichnet.

6.7 Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 5 (2) 9 a) und b) BauGB)

Die Waldflächen sind entsprechend der Nutzung nach dem automatisierten Liegenschaftskataster (ALK), abgeglichen mit dem digitalen Landschaftsmodell, dem Luftbild und Angaben des Landratsamts Böblingen, in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans dargestellt.

Die bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen außerhalb der Siedlungskörper (Aussiedlerhöfe) sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

6.8 Einzelhandel

Der Einzelhandelserlass des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 21.02.2001 legt folgendes fest:

„Bei der Aufstellung beziehungsweise Änderung von Flächennutzungsplänen muss im Erläuterungsbericht eine Darlegung des Bestandes zentraler Einrichtungen einschließlich Einzelhandelsschwerpunkten und zu deren beabsichtigter Fortentwicklung erfolgen."

„Bei den Darlegungen ist auch auf noch vorhandene ältere Bebauungspläne, denen eine frühere Fassung der Baunutzungsverordnung zugrunde liegt, nach der Einzelhandelsgroßprojekte in Gewerbegebieten und Industriegebieten zulässig sind, einzugehen (vgl. Nr. 4.3). Soll ausnahmsweise eine umgehende Umstellung solch älterer Bebauungspläne auf die BauNVO 1990 nicht erfolgen, ist dies ausführlich zu begründen."

6.8.1 Bestand Einzelhandel

In Weissach sind im Ortskern diverse kleinere Einzelhandelsbetriebe (Bäckerei, Metzgerei usw.) mit Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden. Ein größerer Einzelhandelsbetrieb (REWE) ist direkt im Ortskern angesiedelt. Die Einzelhandelsangebote befinden sich in zentraler und somit fußläufig erreichbarer Lage.

Auch in Flacht ist im Ortskern nur noch ein kleinerer Einzelhandelbetrieb (Bäckerei mit Poststelle) mit Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden. Ein größerer Einzelhandelsbetrieb (Edeka) mit zentrums- und nahversorgungsrelevantem Sortiment ist am nördlichen Ortsausgang angesiedelt. Der Standort liegt mit einer Entfernung von ca. 300m zum Ortskern in noch zentraler und somit fußläufig gut erreichbarer Lage.

Die Nahversorgung in der Gemeinde (in beiden Teilorten) ist mit den momentan vorhandenen Einzelhandelsbetrieben gesichert.

Alle Einzelhandelsstandorte sind mit Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung an den ÖPNV angeschlossen.

6.8.2 Bebauungspläne BauNVO vor 1990

Nach Fassungen der BauNVO vor 1990 sind in Gewerbegebieten und Industriegebieten Einzelhandelsgroßprojekte zulässig. Um eine ungewollte, ungesteuerte negative Entwicklung in dieser Richtung vorzubeugen, sollen solche Bebauungspläne auf die BauNVO 1990 umgestellt werden (vgl. Einzelhandelserlass des Wirtschaftsministeriums vom 21.02.2001)

Im Teilort Weissach sind sechs Bebauungspläne mit Gewerbegebietsfestsetzungen vorhanden.

„Nussdorfer Straße-Erweiterung"	mit Rechtskraft vom 15.02.2006
„Hoher Graben"	*nicht rechtskräftig!*
„Jahnstraße"	*nicht rechtskräftig!*
„Nussdorfer Straße"	mit Rechtskraft vom 07.03.1975
„Gewerbegebiet Iptinger Straße"	*nicht rechtskräftig!*

„Entwicklungszentrum Weissach“	mit Rechtskraft vom 18.01.1989
„Entwicklungszentrum Porsche Weissach“,	
2. Änderung und Erweiterung	mit Rechtskraft vom 12.06.2007
4. Änderung und Westerweiterung	mit Rechtskraft vom 02.04.2014
6. Änderung Nordwestecke	mit Rechtskraft vom 15.11.2015
Änderung „Nußdorfer Straße-Erweiterung“ u.	
Änderung „Nußdorfer Straße“	mit Rechtskraft vom 15.11.2015

Die Bebauungspläne *„Nussdorfer Straße-Erweiterung“* und *Entwicklungszentrum Porsche Weissach*, *„2. Änderung und Erweiterung“*, *„4. Änderung und Westerweiterung“*, *„6. Änderung Nordwestecke“* sowie die Änderung der Bebauungspläne *„Nußdorfer Straße“* und *„Nußdorfer Straße-Erweiterung“* basieren auf der BauNVO 1990. Eine Umstellung ist nicht notwendig.

Die Bebauungspläne *„Hoher Graben“*, *„Jahnstraße“* und *„Gewerbegebiet Iptinger Straße“* sind nicht rechtskräftig. Eine weitere Bebauung des Gebietes *„Jahnstraße“* ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Schutzzone I/II nicht möglich. Das Gebiet *„Gewerbegebiet Iptinger Straße“* ist ebenfalls nicht mehr zu Bebauung vorgesehen (im FNP als Außerorts dargestellt). Eine Umstellung somit nicht möglich bzw. notwendig.

Der Bebauungsplan *„Nussdorfer Straße“* wurde vor 1990 rechtskräftig, basiert somit auch nicht auf der BauNVO 1990.

Trotz dieser Tatsache besteht aktuell keine Notwendigkeit zur Umstellung des Plans auf die BauNVO 1990. Die Fläche ist baulich nahezu vollständig genutzt und es besteht somit kein Potential zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit schädlichen Auswirkungen auf benachbarte Orte und den Ortskern. Bei der Änderung von Teilen des Bebauungsplans wurden schon explizit Einzelhandelbetriebe ausgeschlossen.

Auch der Bebauungsplan *„Entwicklungszentrum Weissach“*, der in Teilen ein Industriegebiet (GI) festsetzt, wurde vor 1990 rechtskräftig. Die Fläche wird vollständig von der Fa. Porsche genutzt, eine Anpassung an die BauNVO 1990 nicht erforderlich.

Im Teilort Flacht sind sechs Bebauungspläne mit Gewerbegebietsfestsetzungen vorhanden.

„Gaiern“,	mit Rechtskraft vom 08.06.1977
„Gaiern II“,	mit Rechtskraft vom 14.05.1986
„Gewerbegebiet Neuenbühl“,	mit Rechtskraft vom 15.03.1984
„Erweiterung Neuenbühl“,	mit Rechtskraft vom 05.09.1989
„Altes Sägewerk/Bauhof“,	mit Rechtskraft vom 17.08.2000
„Neuenbühl II“,	mit Rechtskraft vom 25.11.2009

Die Bebauungspläne *„Altes Sägewerk/Bauhof“* und *„Neuenbühl II“* basieren auf der BauNVO 1990.

Die Teile des Bebauungsplans *„Altes Sägewerk/Bauhof“,* in denen ein Gewerbegebiet festgesetzt war, wurde zwischenzeitlich durch den *Bebauungsplan „Ärztehaus“* (Rechtskraft 2015) in ein Sondergebiet *„Großflächiger Einzelhandel“* geändert.

Die Bebauungspläne *„Gaiern“*, *„Gaiern II“*, *„Gewerbegebiet Neuenbühl“* und *„Erweiterung Neuenbühl“* wurden vor 1990 rechtskräftig, basieren somit auch nicht auf der BauNVO 1990.

Dennoch besteht aktuell keine Notwendigkeit zur Umstellung dieser auf die BauNVO 1990. Die Flächen sind entweder baulich nahezu vollständig genutzt oder es besteht kein Potential zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit schädlichen Auswirkungen auf benachbarte Orte und/oder den Ortskern.

Zur Verhinderung eventueller negativer Entwicklungen kann bzw. wird im Bedarfsfall eine kurzfristige Umstellung erfolgen.

6.8.3 Beabsichtigte Fortentwicklung Einzelhandel

Es ist planerisches Ziel der Gemeinden die Funktion der Ortskerne mit deren innenstadtrelevanten Sortimentsstruktur zu erhalten. Um die Nahversorgungssituation in den Ortskernen zu erhalten, bzw. zu entwickeln und den bestehenden Einzelhandel zu sichern, sind diese im Flächennutzungsplan als bestehende Mischbauflächen dargestellt.

Falls zukünftig notwendig, sollen neue Standorte in größtmöglichem funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen/Ortskernen vorgesehen werden, um die Versorgung der Einwohner und der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern, sowie die Nahversorgung in den einzelnen Gemeinden weiter zu stärken.

Die bestehenden Einzelhandelsstandorte in Weissach und Flacht sollen weiterhin gesichert werden.

Es sind derzeit keine weiteren großflächigen Einzelhandelsansiedlungen geplant. Kleinere Einzelhandelsbetriebe (Metzgerei, Bäckerei, usw.) können bei Bedarf im Siedlungsbestand realisiert werden.

6.9 Nachrichtliche Übernahmen

In Lage und/oder Abgrenzung nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden:

FFH-Gebiet:	*(„Strohgäu und unteres Enztal“ LUBW-Nr. 7119341);*
Naturschutzgebiet:	*(„Hartmannsberg“ LUBW-Nr. 1.186);*
Landschaftsschutzgebiete:	*(„Weissach“ (11 Teilgebiete) LUBW-Nr. 1.15.086 und „Landschaftsteile entlang der Autobahn: Heimsheim“ LUBW-Nr. 1.15.020);*
Naturdenkmale Einzelgebilde:	*(„Sängerlinde an der Lindenstraße“ LUBW-Nr. 81150520006, „Winterlinde an der Rutesheimer Straße“ LUBW-Nr. 81150520028, „Linde auf dem Aidenberg“ LUBW-Nr. 81150520005, „Stieleiche am Lindenweg“ LUBW-Nr. 81150520029, „Linde am Aidenberg“ LUBW-Nr. 81150520030, „2 Wellingtonien – Dachsbaustück“ LUBW-Nr. 81150520032, „Spitzahorn – Bonlanden“ LUBW-Nr. 81150520033, „Sommerlinde an der Mönsheimer Straße“ LUBW-Nr. 81150520008);*
Naturdenkmale flächenhaft:	*(„Pflanzenstandort Lange Hecke“ LUBW-Nr. 81150520035, „4 Eichen am Tannenwäldle“ LUBW-Nr. 81150520017, „Pflanzenstandort Mähdach“ LUBW-Nr. 81150520001, „Halbtrockenrasen Ettlesberg“ LUBW-Nr. 81150520002, „Halbtrockenrasen u. Steinriegel Friedenshöhe“ LUBW-Nr. 81150520004, „Lindenallee u. Halbtrockenrasen Lerchenberg“*

LUBW-Nr. 81150520007,
„Halbtrockenrasen Gern“
LUBW-Nr. 81150520018,
„Pflanzenstandort Hinterer Aidenberg“
LUBW-Nr. 81150520019,
„Feldgehölz u. Halbtrockenrasen Eutenburg II“
LUBW-Nr. 81150520021,
„Halbtrockenrasen Eutenburg-Ettlesberg“
LUBW-Nr. 81150520022,
„Karrenfeld Blockmeer am Schellenberg“
LUBW-Nr. 81150520012,
„Feldgehölz u. Halbtrockenrasen Wurmsäcker“
LUBW-Nr. 81150520014,
„Halbtrockenrasen Bannholz“
LUBW-Nr. 81150520023,
„Feldgehölz u. Halbtrockenrasen Rommelshalden“
LUBW-Nr. 81150520031,
„Halbtrockenrasen Reutäcker“
LUBW-Nr. 81150520010,
„Halbtrockenrasen Schweinegrube“
LUBW-Nr. 81150520016,
„Feldgehölz u. Halbtrockenrasen Eutenburg I“
LUBW-Nr. 81150520020,
„Steinbruch Äußeres Geländ“
LUBW-Nr. 81150520024,
„Feldgehölz u. Halbtrockenrasen Telle“
LUBW-Nr. 81150520026,
„Feldgehölz u. Halbtrockenrasen Hühnerberg“
LUBW-Nr. 81150520027,
„5 Linden an der Friolzheimer Straße“
LUBW-Nr. 81150520013,
„Lindenhain u. Halbtrockenrasen a.d. Friedenshöhe“
LUBW-Nr. 81150520003,
„Feldgehölz u. Halbtrockenrasen Ruprechtshalden“

	LUBW-Nr. 81150520011,
	„Feldgehölz u. Halbtrockenrasen Härte“
	LUBW-Nr. 81150520015,
	„Feldgehölz u. Halbtrockenrasen Suhenreute“
	LUBW-Nr. 81150520025,
	„Pflanzenstandort Aidenberg“
	LUBW-Nr. 81150520034);
Biotope:	(101 Wald- und Offenlandbiotope);
Geotope:	(*„Straßenböschung S von Flacht*
	an der Straße Rutesheim-Flacht“,
	„Karrenfeld am Schellenweg NNW von Flacht“,
	„Aufgegebener Steinbruch ca. 100 m N der
	Autobahnunterführung der Straße
	Perouse-Flacht“,
	„Aufgegebener Steinbruch Winterrain E
	von Weissach“);
Überschwemmungsgebiete	*(„ÜSG Strudelbach“ Nr. 630.118.000.072*
	überwiegend auf Gemarkung Eberdingen);
HQ100-Flächen	*(Strudelbach, mit Anpassung aufgrund hydraulischer Berechnung Wald und Corbe vom 24.08.2016 bzgl. der Verdolung in Flacht (anerkannt seitens HWGK in Abstimmung mit Landratsamt Böblingen);*
Wasserschutzgebiet:	*(„STRUDELBACH" Nr. 118137*
	Status festgesetzt).

In der Lage nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden die unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale und der zu prüfenden Objekte (gem. Liste des Landesamts für Denkmalpflege):

Weissach:	Bachstraße 1 (Flst. 0-4657), Gestelztes Wohnstallhaus, § 2
	Flachter Straße 9 (Flst. 0-92), Wohnhaus, § 2
	Flachter Straße 23 (Flst. 0-70), Gehöft: Wohnstallhaus und Fachwerkscheune (Sachgesamtheit) § 2
	Flachter Straße 29 (Flst. 0-65/3), Gestelztes Wohnstallhaus, § 2
	Flachter Straße 32 (Flst. 0-51, 0-54/1), Gestelztes Wohnstallhaus, § 2
	Hauptstraße 11 (Flst. 0-128/1), Rathaus, 1792 nach Ortsbrand neugebaut, 1952 Einbau der Post, § 28

Hirschstraße 9 (Flst. 0-138/1), Ehem. kameralamtliche Zehntscheune, 1793, 1852 privatisiert (Wohnungseinbau), § 2

Kirchplatz 2 (Flst. 0-36/4), Alte Schule, § 2

Kirchplatz 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 (Flst. 0-1, 0-36/4, 0-36/5, 0-36/6, 0-36/7, 0-36/8, 0-36/9, 0-36/10, 0-36/11, 0-36/12, 0-36/13, 0-36/14, 0-36/15, 0-36/16, 0-36/17, 0-36/18, 0-36/19), Ehem. Burg mit Ev. Kirche St. Ulrich (Kirchplatz 3), Turm, Befestigungen, Gaden und Herrenhaus (Sachgesamtheit), § 28

Kirchstraße 11 (Flst. 0-31), Gestelztes Wohnhaus, § 2

Pfarrstraße 10 (Flst. 0-128/4), Gehöft (Sachgesamtheit), § 2

Porschestraße 4 (Flst. 0-133/3), Abtstein, 1212 datiert, 1791 erneuert, ehem. Sühnekreuz, erinnert an den 1212 von Weissachern erschlagenen Gegenabt Johann von Neipperg, § 28

Porschestraße 6 (Flst. 0-138), Ev. Pfarrhof (im Kern 1726, 1802 aufgestockt) mit Mauer (Sachgesamtheit), § 2

Porschestraße 6 (hinter) (Flst. 0-138), Pumpbrunnen, 2. Hälfte 19. Jahrhundert, § 2

Raiffeisenstraße 4 (Flst. 0-155), Gemeinde-Backhaus, 1834 oder 1846, § 2

Schulstraße 2 (Flst. 0-29), Alte Schule, 1762, 1809 erweitert, Schulhaus bis 1842, § 2

Schulstraße 6 (Flst. 0-27), Wohnhaus, ehem. Gemeindeschafhaus, Keller, bez.1600, 1904 privatisiert, § 2

Theodor-Heuss-Straße (Flst. 0-1004), Friedhof mit Ummauerung, Eingangsvorhalle und kreuzförmige Wegeanlage, 1835-38 (Sachgesamtheit), § 2

(Stand Liste: 27.04.2017)

Flacht:

Bergstraße (Flst. 0-4865), Fachwerkscheune, § 2

Bergstraße 4 (Flst. 0-4736), Gestelztes Wohnstallhaus, § 2

Bergstraße 9 (Flst. 0-4864), Gehöft: Wohnstallhaus mit angebauter Scheune (Sachgesamtheit), § 2

Friedhofstraße (Flst. 0-1131), Friedhof mit Ummauerung (Sachgesamtheit), § 2

Kirchbergstraße 1 (Flst. 0-4752), Wohnhaus, § 2

Kirchbergstraße 7 (Flst. 0-4767), Ehem. Rat- und Schulhaus, § 2

Kirchbergstraße 12 (Flst. 0-4746), Wohnstallhaus des ehem. Schafhofs, § 2

Leonberger Straße (Flst. 0-4756), Laufbrunnen, § 2

Leonberger Straße 4 (Flst. 0-4740), Gemeinde-Backhaus, 1858, § 2

Leonberger Straße 6 (Flst. 0-4753), Gasthaus ”Löwen“, § 2

Rathausstraße 5 (Flst. 0-4770), Gestelztes Wohnstallhaus, § 2

Weissacher Straße 1 (Flst. 0-4741), Ev. Pfarrkirche St. Laurentius mit alter Friedhofsmauer, § 28

Weissacher Straße 3 (Flst. 0-124), Ev. Pfarrhaus § 2 Brühle (Gewann), Steinbrücke um 1850, § 2

(Stand Liste: 27.04.2017)

Ebenfalls in der Lage nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden die archäologischen Kulturdenkmale und die zu prüfenden Objekte (gem. Liste des Landesamts für Denkmalpflege):

Weissach:

1 Biegelstraße 3, 5, 7, 7/1, 9, 11, Bismarckstraße 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 10/1, 12, 14, 14/1, Nußdorfer Straße 28/1, Späthallstatt-/frühlatènezeitliche Gräber (6./5. Jhd. v. Chr.), § 2

1M Spätmittelalterlicher Ortskern Weissach, P*

2 Bahnhofstraße 14, 16, 17, 18, 19, 19/1, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, Eberdinger Straße /1, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 34, 36, 36/1, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 46, 47, 48, 49, 51, 53, Goethestraße 3, 8, 10, 11, 13, Grabenstraße 4, 6, 10, Hindenburgstraße 23, 24, 25, 27, 27/1, 28, 29, 30, 32, 33, 33/1, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 45/1, 48, 49, Keplerstraße 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9, Mühlbergstraße 3, 4, 5, 6, 8/1, Raiffeisenstraße 10, 14, 15, 16, 19, Rathausplatz 1, Talstraße 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 26, 29, 32, 33, 34, 36, Tannenweg 20, 26, 26/1, 28, 28/1, 30, 32, 34, 36, 38, 40, Theodor-Heuss-Straße 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 39/1, 39/2, 41, 43, 45, Provinzialrömische Siedlung (2./3. Jhd. n. Chr.), § 2

2M Kapfenhart, Abgegangene Burg Kapfenhart, § 2

3M Burgmühle, (Abgeg.) Burgmühle, P*

4 Bonlanden, Villa rustica/Siedlungsreste, provinzialrömisch (2./3. Jhd. n. Chr), § 2

4M St.-Barbara-Rain, Abgegangene Kapelle St. Barbara und abgegangene sog. Öde Mühle, P*

5 Bismarckstraße 14/1, 38, Theodor-Heuss-Straße 5, 7, 9, 11, 11/1, 13, 15, Merowingerzeitlicher Reihengräberfriedhof (5.-7. Jhd. n. Chr.), § 2

5M Bonlanden, Abgegangene Siedlung Bonlanden, P*

6 Rommelshalden, Bandkeramische Siedlung (um 5500 v. Chr. bis um 5000 v.Chr.), § 2

8 Vorgeschichtliche Siedlungsreste/Grabenstruktur, P*

(Stand Liste: 27.04.2017)

Flacht: 1 Bereich neuer Sportplatz und Leonberger Straße, Vorgeschichtliche und römische Siedlungsreste, § 2

1M Mittelalterlicher und (früh)neuzeitlicher Ortsbereich Flacht, P*

2 Im Gaiern 1, 3, Vorgeschichtliche und hallstattzeitliche Siedlungsreste, § 2

2M Mühlweg 10, 12, (Abgeg.) Mühle, P*

3 Friedenstraße 3, 6, 7, 14, Friedhofstraße 19, Oberer Ettlesberg 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 55, Seitenstraße 23, Unterer Ettlesberg 1, 3, 7, 9, Merowingerzeitlicher Friedhof (4. - 7. Jhd. n. Chr.), § 2

3M Leonberger Straße 4, Weissacher Straße 1, (Abgegangene) ev. Pfarrkirche St. Laurentius mit ehem. Wehrkirchhof, § 2

4 Am Berg 4, 6, 7, 8, Bergstraße /1, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 10/1, 11, 12, 12/3, 13, 14, 15, 16, 16/2, 17, 18, 18/1, 18/2, 18/3, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, Sandweg 2, Seitenstraße 3, 5, 7, 9, 11, 13, Weissacher Straße 2, Merowingerzeitlicher Friedhof (5. - 7. Jhd. n. Chr.), § 2

5 Brunnenstraße 9, 11, Friedhofstraße 26, Friedhof, Grund, Spätbronzezeitliche Siedlung Spätlatènezeitliche Siedlung Römischer Gutshof (2./3. Jhd. n. Chr.) Merowingerzeitliche Siedlung (um 450 bis um 720 n. Chr.), § 2

6 Mönsheimer Straße 11, Amselweg 12, 14, 16, 16/1, 16/2, Buchwaldweg 7, 8, 9, 10, 12, 13, 16, Dobelweg 4, 5, 8, Hohweg 2, 3, 5, Mönsheimer Straße 6, 13, Römischer Gutshof/Siedlungsbereich (2./3. Jhd. n. Chr.), § 2

7 Friedhofstraße 11, Brunnenstraße 2, 2/1, 4, Friedhofstraße 7, 9, 12, 14/1, 15, 16, 17, 20, Leonberger Straße 3, 3/1, 5, 5/2, 7, 11, 15, 21, 23, Seitenstraße 10, 12, 14, 22, 26, 27, 28, 29, 31, Siedlung der späten Merowingerzeit und des frühen Mittelalters (7. - 11. Jhd. n. Chr.), § 2

8 Obere Neuwiesen, Vorgeschichtlicher Grabhügel?, P*

9 Höllengrund, Römische? Grundmauern und Siedlungsbefunde/Villa rustica, § 2

10 Pfaffenäcker, Neolithische Siedlung, § 2

(Stand Liste: 27.04.2017)

6.10 Kennzeichnungen

Im Flächennutzungsplan sind gekennzeichnet:

alle Verdachtsflächen und Altlasten aus dem Bodenschutz und Altlastenkataster (parzellenscharf).

7 Hinweise

7.1 Gesetzliche Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter breit. Schmalere und breitere Gewässerrandstreifen können durch Rechtsverordnung festgesetzt werden (§ 29 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg).

Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer. Deshalb gelten innerhalb der gewässerrandstreifen Nutzungsverbote (Grünlandumwandlung, Entfernung standortgerechter Bäume und Sträucher, Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen Pflanzenschutz- und Düngemittel, dauerhafte Ablagerung von Gegenständen (§ 38 Abs. 4 WHG)).

Zu diesen bundesrechtlichen verboten kommen Verbote nach Landesrecht (kein Einsatz und keine Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im 5-m Bereich, ab 01.01.2019 keine Nutzung als Ackerland im 5-m Bereich, keine Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie Stellplätze, Garagen, Carports, Gartenhäuser, Komposthäufen, Holzlager, Auffüllungen).

7.2 Bauverbote in HQ100-Flächen

Flächen in denen statistisch einmal in 100 Jahren Hochwasserereignisse zu erwarten sind (HQ100-Flächen), gelten als festgesetzte Überschwemmungsgebiet (§ 65 WG).

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten gilt gem. § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein umfassendes Bauverbot und Einschränkungen für die Nutzung der Flächen (Ablagerungen, Geländeveränderungen, Pflanzungen, Umwandlung von Grünland und Auwald).

Die zuständige Behörde kann im Einzelfall Ausnahmen zulassen (§ 78 Abs. 2-4 WHG).

7.3 Bestehende Bergbauberechtigungen

Im Plangebiet bestehen öffentlich-rechtliche Bergbauberechtigungen nach dem Bundesberggesetz.

Auf dem Gebiet der Gemeinde liegt, südöstlich des Teilortes Weissach im Mönsheimer Tal, eine Bergbauberechtigung (ehemals Berechtigter HeidelbergCement), die zum Abbau von Karbonatsteinen berechtigt.

7.4 Baubeschränkungen entlang der Gashochdruckleitung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und eventuellen Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass im Schutzstreifen der Gashochdruckleitung (3m beidseits der Leitungsachse) für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung und Kabel keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die die Sicherheit, den Betrieb oder die Wartung der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden.

7.5 Geotechnik

Im Planareal stehen verkarstungsfähige Kalk- und Dolomitsteine sowie Kalkmergelgesteine des Oberen und Mittleren Muschelkalks an. In Tälern muss örtlich mit

setzungsempfindlichen Auensedimenten gerechnet werden. An Hängen können mächtigere Hangschuttmassen - insbesondere bei Wasserzutritt - zu Rutschungen neigen. Bereichsweise sind die Grundschichten von setzungsempfindlichen Löss- und Verwitterungslehm größerer Mächtigkeit überdeckt.

Eine tektonische Störungszone zieht von Nordwest nach Südost durch das Plangebiet, an der die Festgesteine zerrüttet sein können. In weiten Teilen des Planareals sind Erdfälle und Bodensenkungen möglich.

Aus geotechnischer Sicht kann jedoch erst im Rahmen detaillierter Planungen (z.B. Bebauungspläne) zu den Vorhaben Stellung genommen werden, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund genauer bekannt sind.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7.6 Grundwasser

Die Plangebiete liegen zum Teil in der Zone IIIA und zum Teil in der Zone IIIB des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets "Strudelbach" der Stadt Vaihingen und der Gemeinden Eberdingen, Weissach und Rutesheim. (LUBW-Nr. 137, Landkreis Ludwigsburg).

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung zu dem genannten WSG sind zu beachten.

Gemäß den Bestimmungen des § 2 Abs. 1 Ziff. 9 der RVO, sind Maßnahmen, die zu einer wesentlichen Verminderung der Grundwasserneubildung führen, hierbei insbesondere großflächige Versiegelungen, verboten. Gem. § 2 Abs. 2 Ziff. 10 und 11 der RVO, ist das Errichten oder die wesentliche Erweiterung von Wohnsiedlungen verboten, soweit eine Gefährdung oder Freilegung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden kann.

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist unter Beachtung der o.g. Bestimmungen in Zusammenhang mit den Inhalten des § 45b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) vorrangig zu versickern. Soweit sich die anstehenden Schichten dafür eignen, sind neben den eigentlichen Bauflächen entsprechende Flächen für eine weitestgehende Versickerung von anfallenden unbelasteten Niederschlagswässern vorzuhalten. Eine direkte Ableitung in das Kanalsystem der Gemeinde oder in den Strudelbach ist zu vermeiden.

Umweltbericht

Der Begründung liegt als gesonderter Teil ein Umweltbericht bei.