

Bürgermeisteramt · Postfach 69 · 74355 Bönningheim

Rathaus
Kirchheimer Str. 1
74357 Bönningheim

Fachbereich
Bürgermeisteramt

Es schreibt Ihnen
Claudia Zimmermann

Zimmer: 104
Telefon: 07143/273-1111
Zentrale: 07143/273-0
Fax: 07143/273-116

Email: claudia.zimmermann@boennigheim.de

Unser Zeichen
zi / 023.225

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Datum

26.06.2019

Am Donnerstag, 4. Juli 2019, findet um 18:00 Uhr eine öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses im Rathaus, großer Sitzungssaal, statt.

Tagesordnung:

1. Protokollbekanntgabe
2. Bausachen
 - 2.1. Anbau eines Balkones als Stahlkonstruktion
Trollingerweg 19, Flst. 7134/2, Bönningheim (2019/093)
 - 2.2. Umnutzung eines Zimmers zur Naturheilpraxis
Meister-Simon-Str. 29, Flst. 704/1, Bönningheim (2019/094)
 - 2.3. Neubau und Erweiterung eines Geräte- und Maschinenschuppens, sowie eines Barrique-Kellers, Verkostung und einer Wohnung. Nutzungsänderung im bestehenden Wohnhaus im DG
Lauerweg 55, Flst. 3047, 3048/1, 3048/2, 3048/3, Bönningheim (2019/096)
 - 2.4. Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus, Einbau von Dachgauben
Burgstr. 33, Flst. 4802/5, Bönningheim (2019/100)
 - 2.5. Anbau einer Weinstube an bestehende Halle mit Verkauf und Ausstellung + Teilüberdachung des Hofraums + Wandverkleidung des Hofraums
Schmiedsberger Weg 38, Flst. 2443, Bönningheim (2019/111)
 - 2.6. Ausbau des bestehenden Wohnhauses und Einbau einer Gaube
Burgstr. 57, Flst. 204/1, Bönningheim (2019/112)
 - 2.7. Vergrößerung der Dachgauben am bestehenden Dachgeschoss
Forststr. 3, Flst. 484, Bönningheim (2019/114)
 - 2.8. Änderung Untergeschoss bei Mehrfamilienhaus mit 5+8 Eigentumswohnungen mit 19 Tiefgaragenstellplätzen
Cleebronner Str. 20 und 20/1, Flst. 212/2 und 212/7, Bönningheim (2019/115)
 - 2.9. Errichtung einer unbeleuchteten Plakattafel mit zweiseitiger Werbewirkung für wechselnden Plakatanschlag
Meimsheimer Straße, Flst. 2776/2, Bönningheim (2019/116)
 - 2.10. Errichtung einer unbeleuchteten Plakattafel mit zweiseitiger Werbewirkung für wechselnden Plakatanschlag
Meimsheimer Straße, Flst. 167, Bönningheim (2019/117)
 - 2.11. Einbau von zwei Ferienwohnungen
Walheimer Str. 4, Flst. 2145/3, Bönningheim (2019/118)
 - 2.12. Umnutzung einer Betriebsstätte
Industriestr. 25 – 27, Flst. 2450/1, Bönningheim (2019/120)
3. Bauleitplanung von Nachbargemeinden
 - 3.1 Gemeinde Freudental, Bebauungsplan „Alleefeld“, Information (2019/123)
 - 3.2 Gemeindeverwaltungsverband Besigheim, Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 – 2035, Information (2019/124)
4. Grundstücksanschlüsse Wasserversorgung und Entwässerung Reitsportgelände Hofen, Tiefbauarbeiten, Auftragsvergabe – Beschluss (2019/126)
5. Kabellegung durch die Netze BW im Bereich Kronenhof bis Baumbachhof – Information (2019/127)
6. Wasserbezugsrechte bei der Besigheimer Wasserversorgungsgruppe (2019/122)
7. Sonstiges und Bekanntgaben

Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/093

Federführung:

FB 4 - Bauen und Planen

Sachbearbeitung:

Mul, Anke

Fachgebiet Bausachen

Reg.Nr. 632.6

Datum 02.05.2019

Betreff:

Bausachen

Anbau eines Balkones als Stahlkonstruktion

Trollingerweg 19, Flst. 7134/2, Bönningheim

Gremium

Technischer Ausschuss

Sitzungstag

04.07.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Klosterburgäcker“.

Geplant ist der Anbau eines Balkons auf der Südseite des Gebäudes.

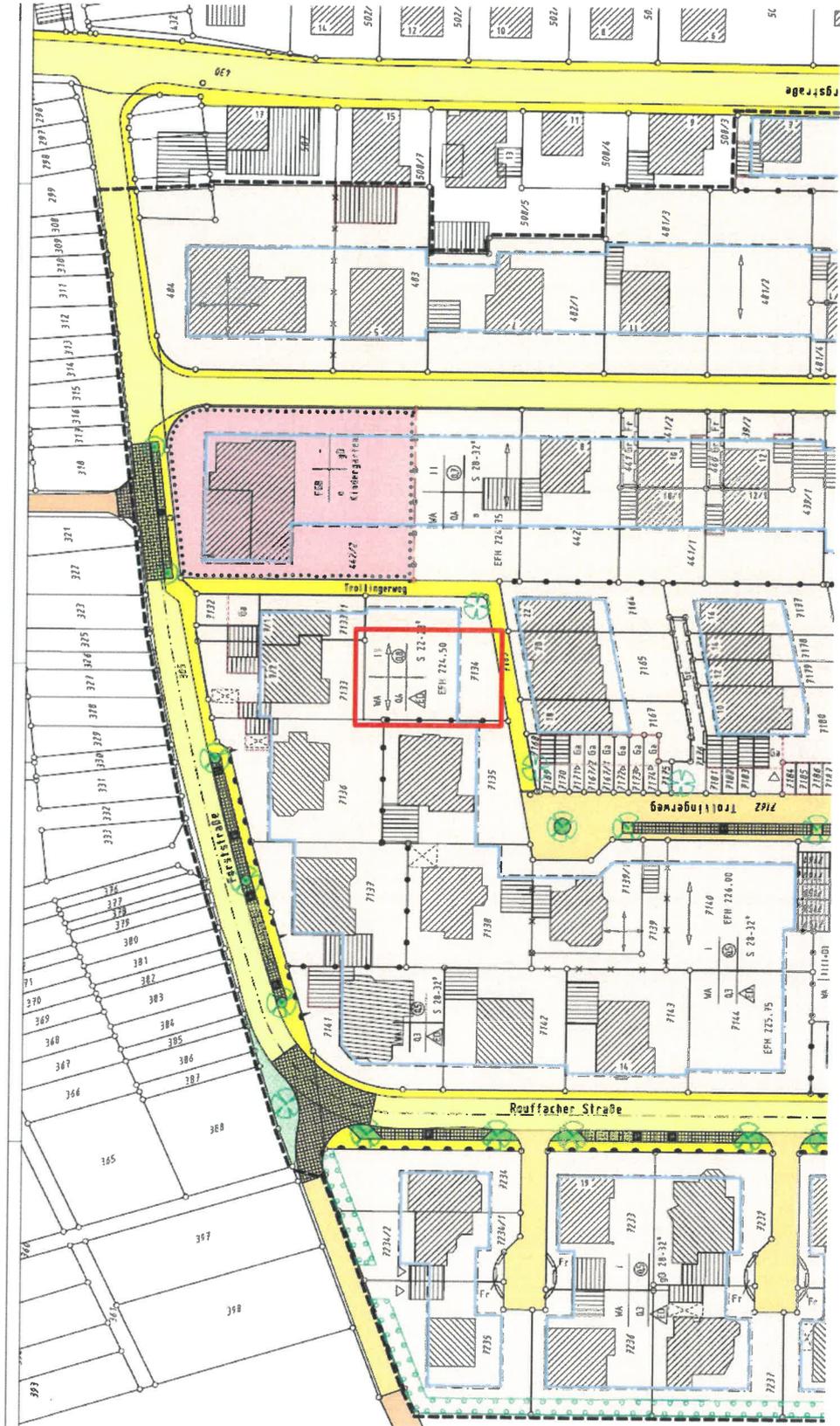
Der geplante Balkon befindet sich im Baufenster.

Es wird ein Grenzabstand zur östlichen Grenze mit 0,82 m eingehalten. Dies ist zulässig, da es sich um ein Doppelhaus handelt und somit schon eine Grenzbebauung besteht.

Städtebaulich bestehen keine Bedenken.

Anlagen: Ausschnitt Bebauungsplan, Lageplan und Ansichten

Ausschnitt Bebauungsplan „Klosterburgäcker“

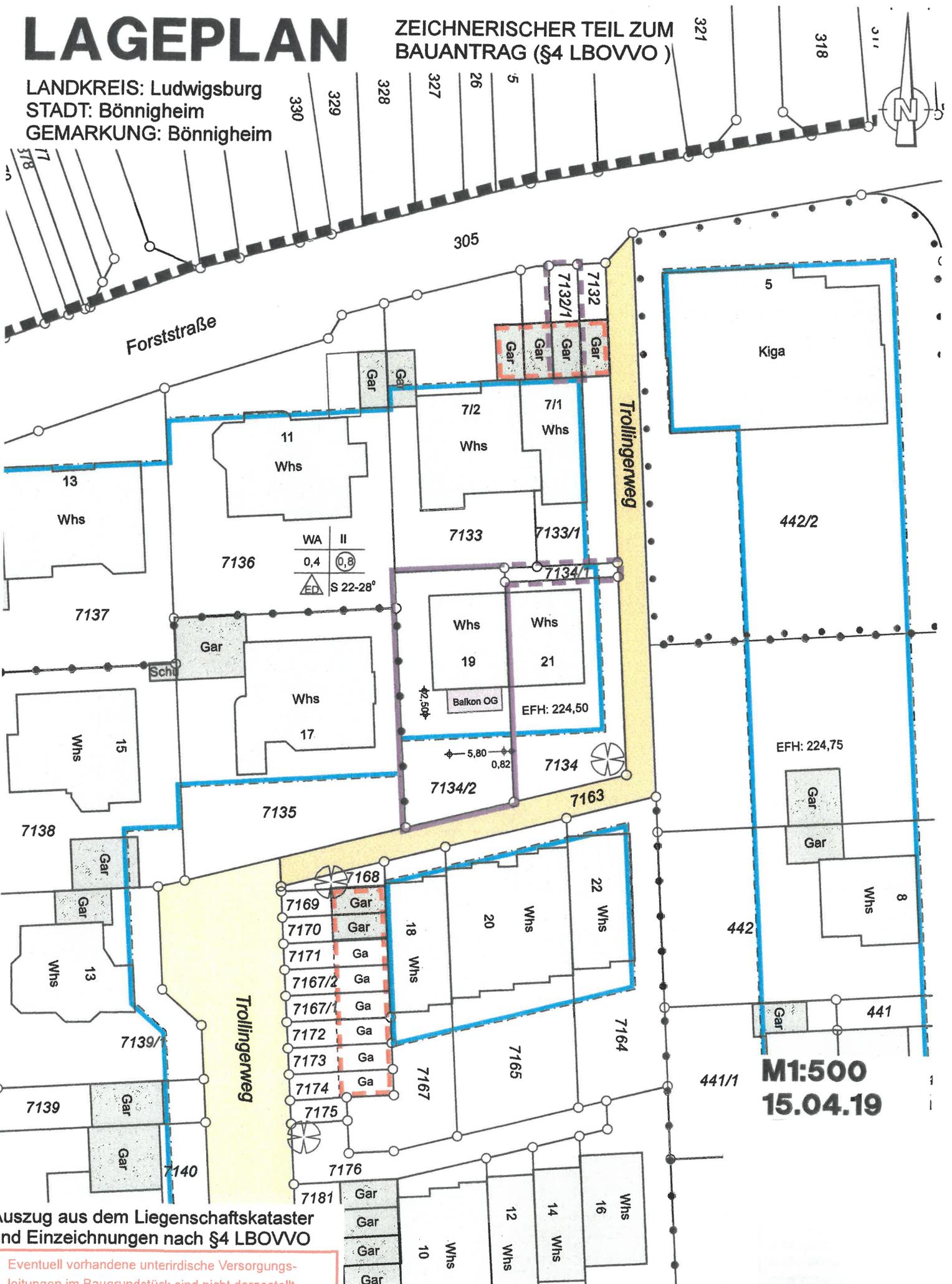


^
Nord

LAGEPLAN

ZEICHNERISCHER TEIL ZUM
BAUANTRAG (§4 LBOVVO)

LANDKREIS: Ludwigsburg
STADT: Bönningheim
GEMARKUNG: Bönningheim

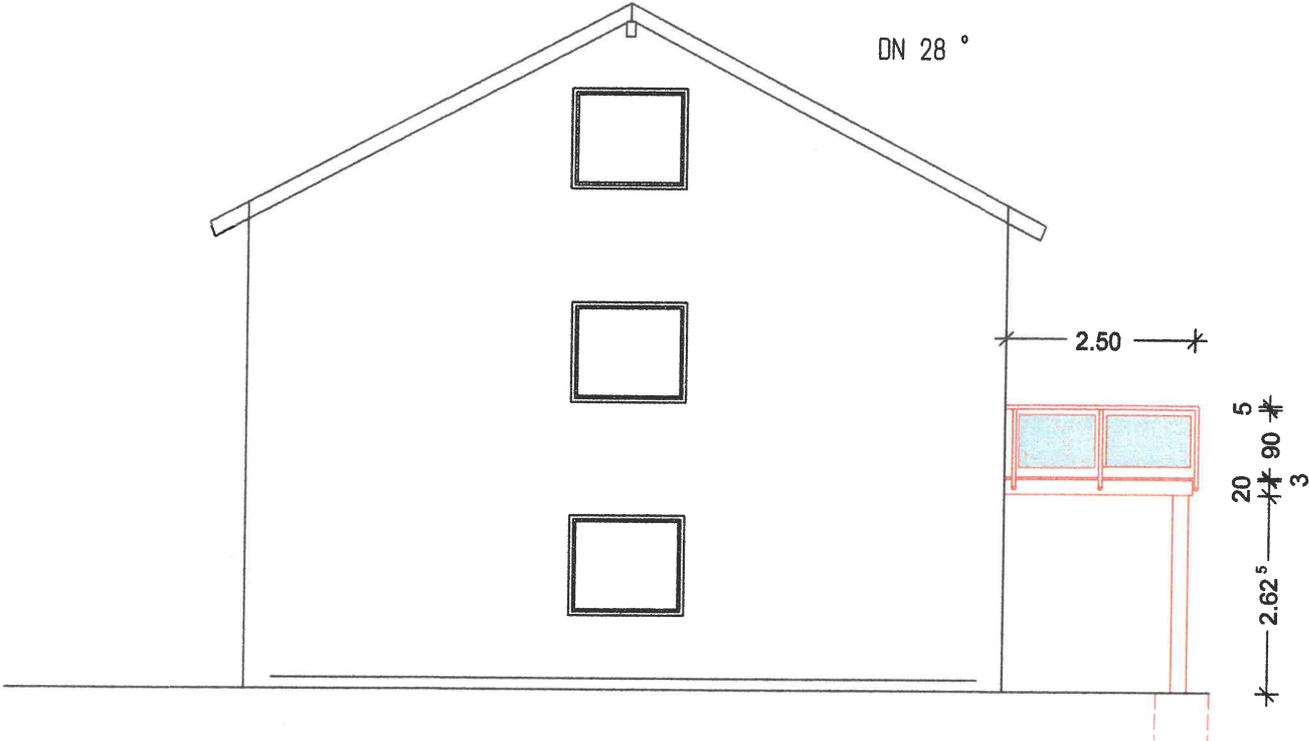


M1:500
15.04.19

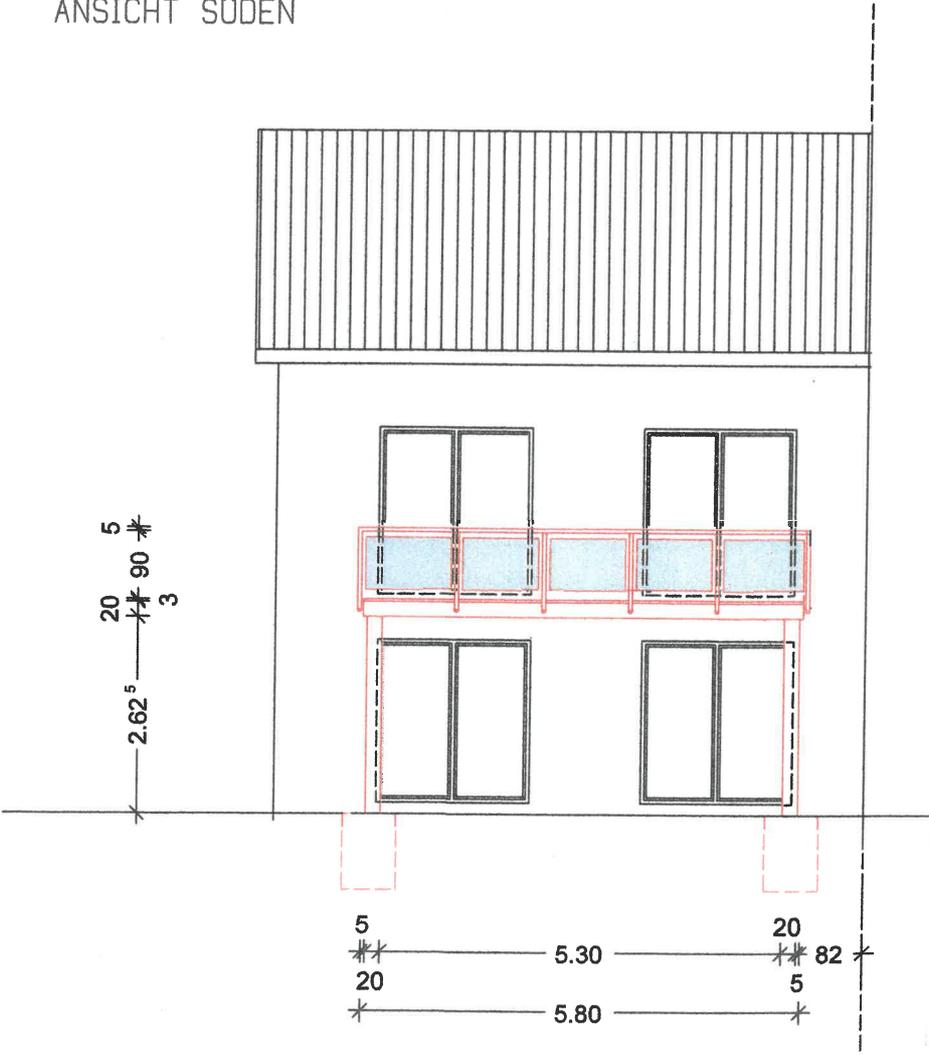
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
und Einzeichnungen nach §4 LBOVVO

Eventuell vorhandene unterirdische Versorgungsleitungen im Baugrundstück sind nicht dargestellt

ANSICHT WESTEN



ANSICHT SUDEN



Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/094

Federführung:

FB 4 - Bauen und Planen

Sachbearbeitung:

Mul, Anke

Fachgebiet Bausachen

Reg.Nr. 632.6

Datum 02.05.2019

Betreff:

Bausachen

Umnutzung eines Zimmers zur Naturheilpraxis

Meister-Simon-Str. 29, Flst. 704/1, Bönningheim

Gremium

Technischer Ausschuss

Sitzungstag

04.07.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Käppele“.

Geplant ist die Umnutzung eines Zimmers im bestehenden Wohngebäude zur Naturheilpraxis.

Eine Naturheilpraxis ist im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Am bestehenden Wohngebäude ändert sich äußerlich nichts.

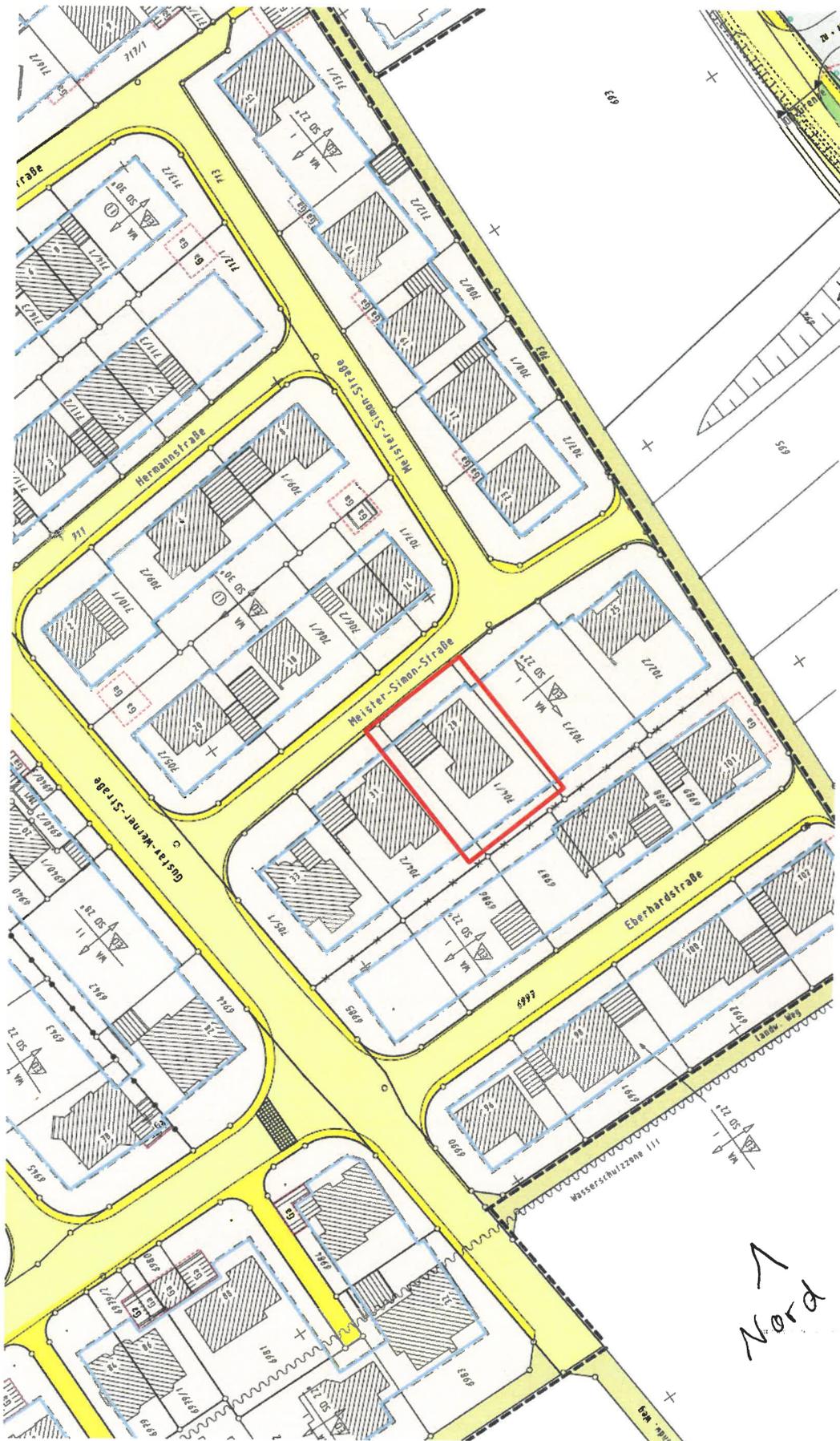
Für den Praxisbetrieb ist ein zusätzlicher Stellplatz auszuweisen.

Im Bebauungsplan gibt es keine Vorgaben zu offenen Stellplätzen, somit sind diese überall zulässig.

Städtebaulich bestehen keine Bedenken.

Anlagen: Ausschnitt Bebauungsplan, Lageplan und Grundriss Dachgeschoss

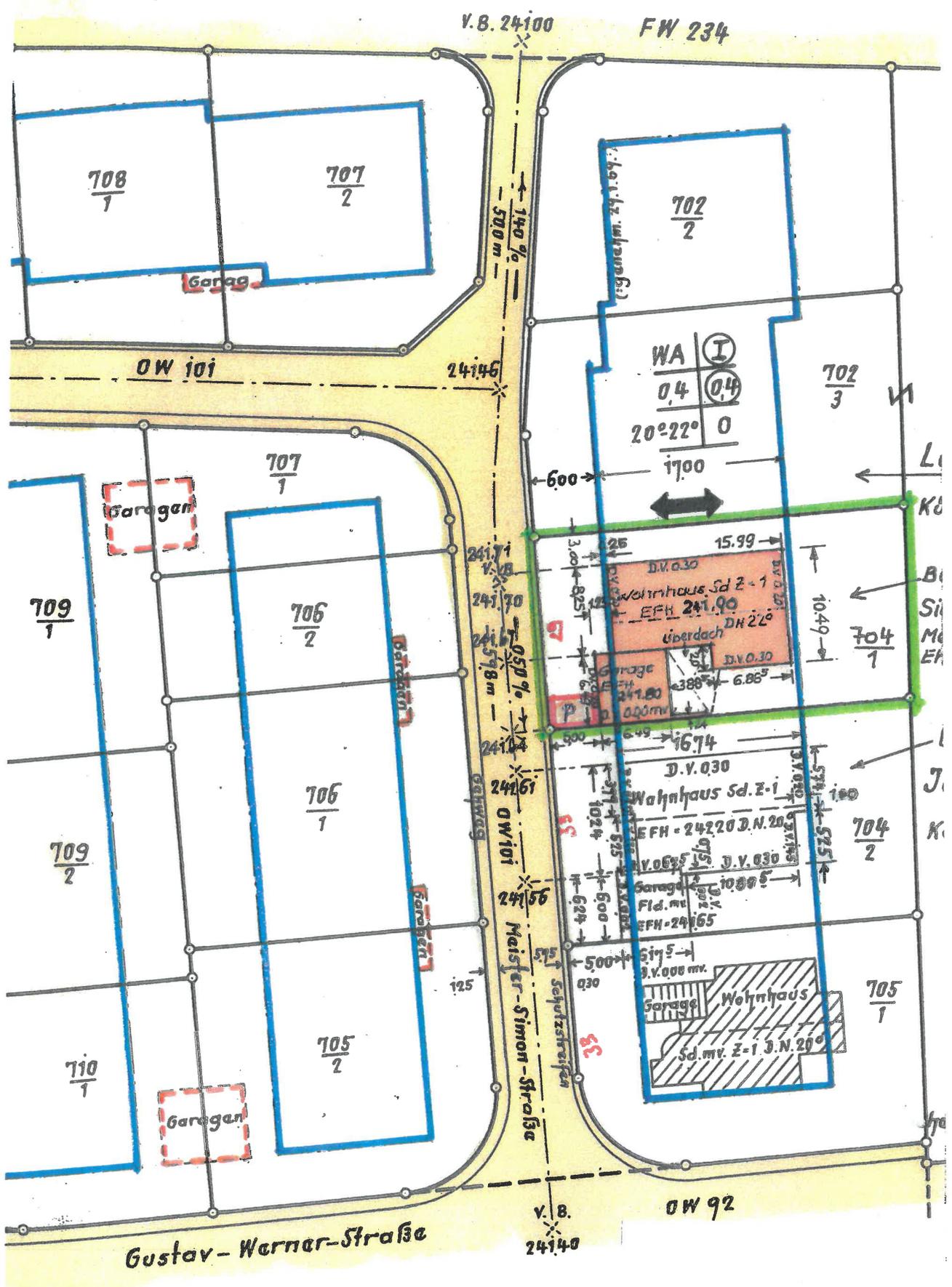
Ausschnitt Bebauungsplan „Käppele“

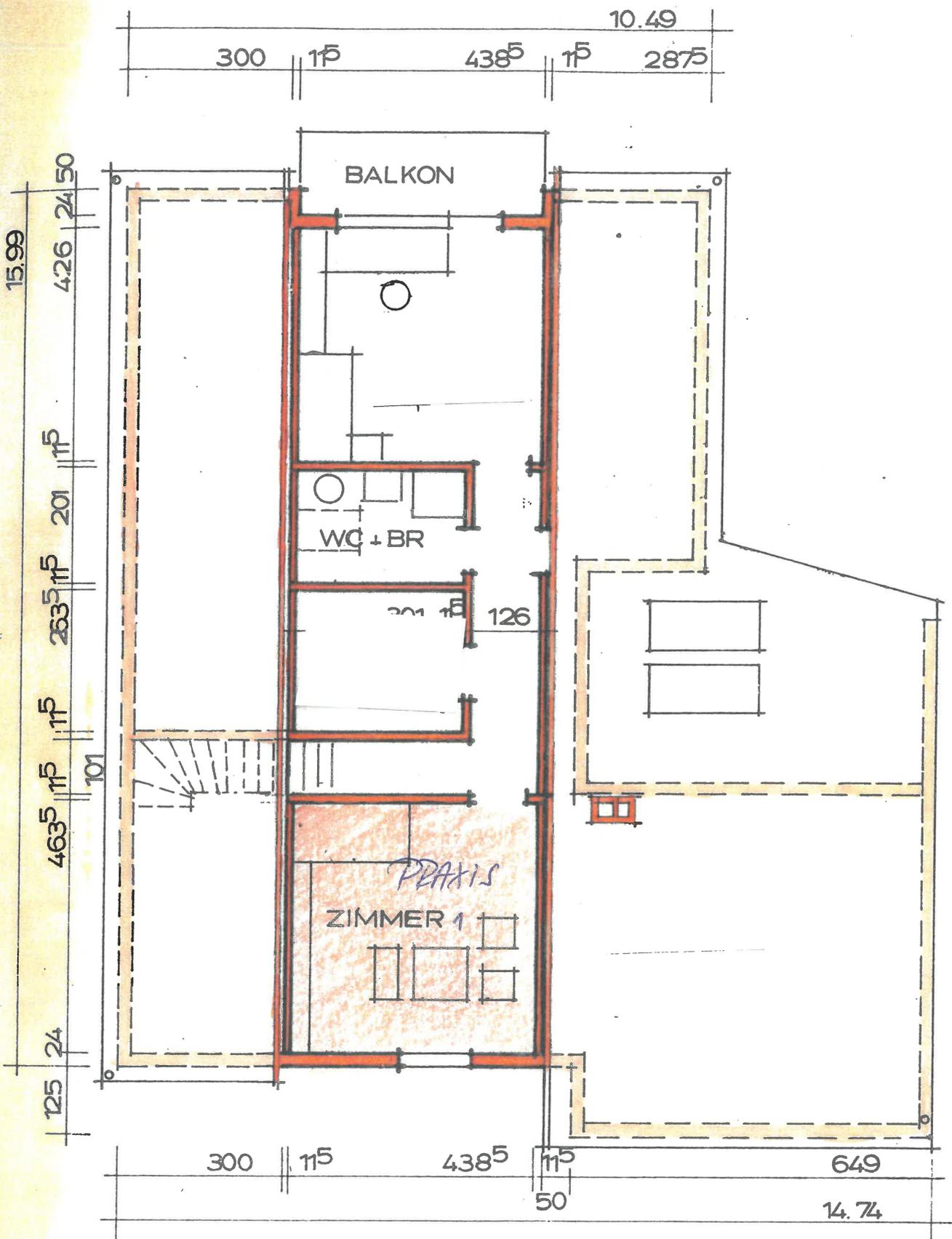


Kreis: Ludwigshafen
 Stadt: Bönningheim

Lageplan

Nord





DG M 1:100

Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/096

Federführung:

FB 4 - Bauen und Planen

Sachbearbeitung:

Mul, Anke

Fachgebiet Bausachen

Reg.Nr. 632.6

Datum 03.05.2019

Betreff:**Bausachen**

**Neubau und Erweiterung eines Geräte- und
Maschinenschuppens sowie eines Barrique-Kellers,
Verkostung und einer Wohnung. Nutzungsänderung im
bestehenden Wohnhaus im Dachgeschoss
Lauerweg 55, Flst. 3047, 3048/1, 3048/2, 3048/3,
Bönningheim**

Gremium

Technischer Ausschuss

Sitzungstag

04.07.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag mit der Maßgabe, dass eine genehmigungsfähige Entwässerungsplanung vorgelegt wird.

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich.

Geplant ist der Neubau und die Erweiterung eines Geräte- und Maschinenschuppens sowie eines Barrique-Kellers, Verkostung und einer Wohnung. Außerdem ist für das Dachgeschoss im bestehenden Wohnhaus eine Nutzungsänderung geplant. Hier sollen zwei Zimmer für Praktikanten entstehen und Archiv/Büro.

Das Dachgeschoss des bestehenden Wohnhauses soll von Kinderzimmer und Bühne in Zimmer für Praktikanten und Archiv/Büro umgenutzt werden.

Die Naturschutzbehörde hat einen Freiflächenplan und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung angefordert, die von ihr dann überprüft werden.

Die Entwässerungsplanung ist ebenfalls noch vorzulegen. Auch hier wird die Genehmigungsbehörde Anforderungen stellen.

Die geplante Erdauffüllung stimmt im Schnitt und Erdgeschossplan nicht überein. Dies ist städtebaulich jedoch nicht relevant.

Es werden 15 zusätzliche Stellplätze errichtet. Die Prüfung der Anzahl der notwendigen Stellplätze obliegt der Unteren Baurechtsbehörde. Hierzu ist der Genehmigungsbehörde ein Stellplatznachweis vorzulegen.

Städtebaulich bestehen keine Bedenken.

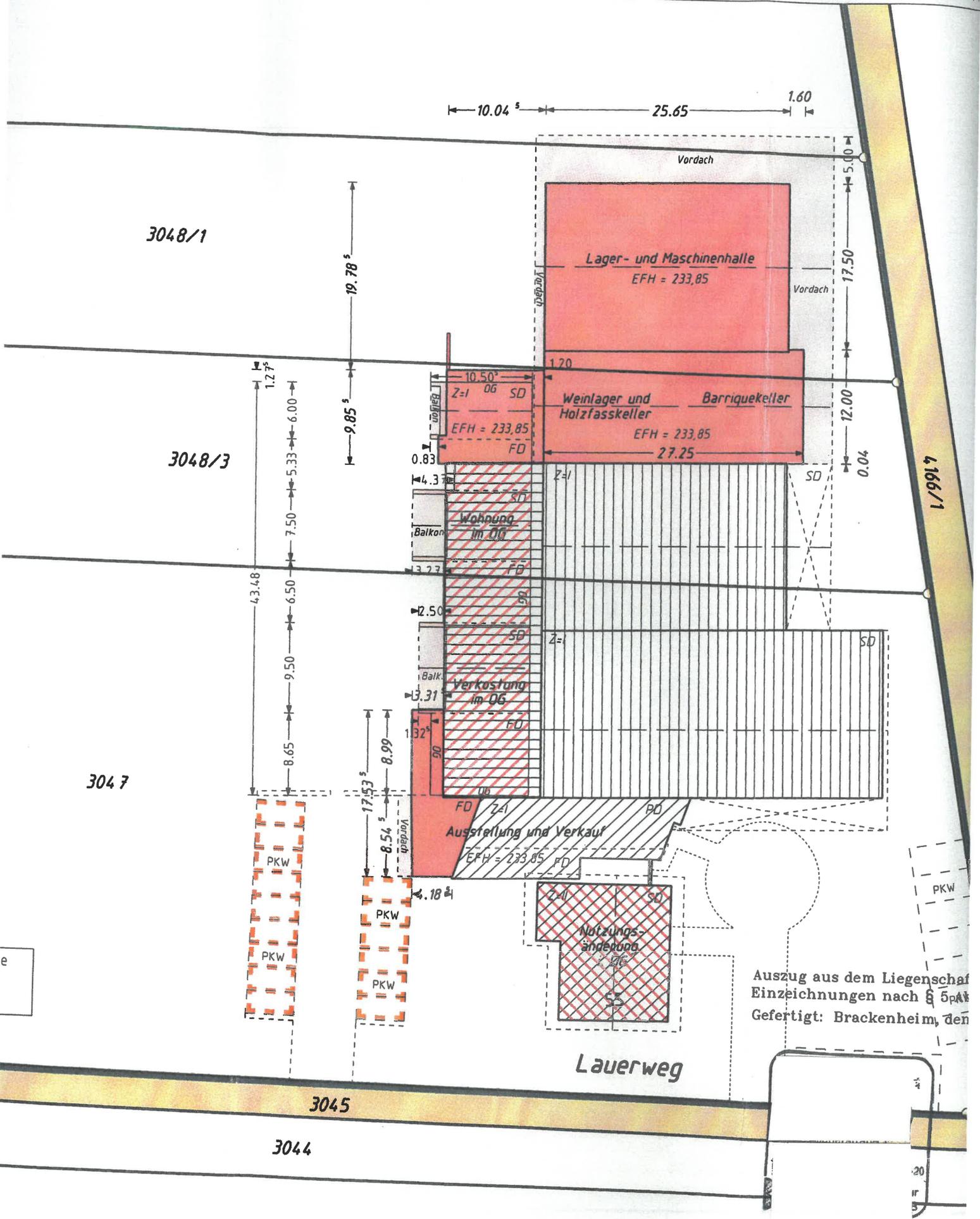
Anlagen: Lageplan
 Grundriss Erdgeschoss
 Ansichten

LAGEPLAN

- ZEICHNERISCH

Maßstab 1 : 500

zum Bauantrag



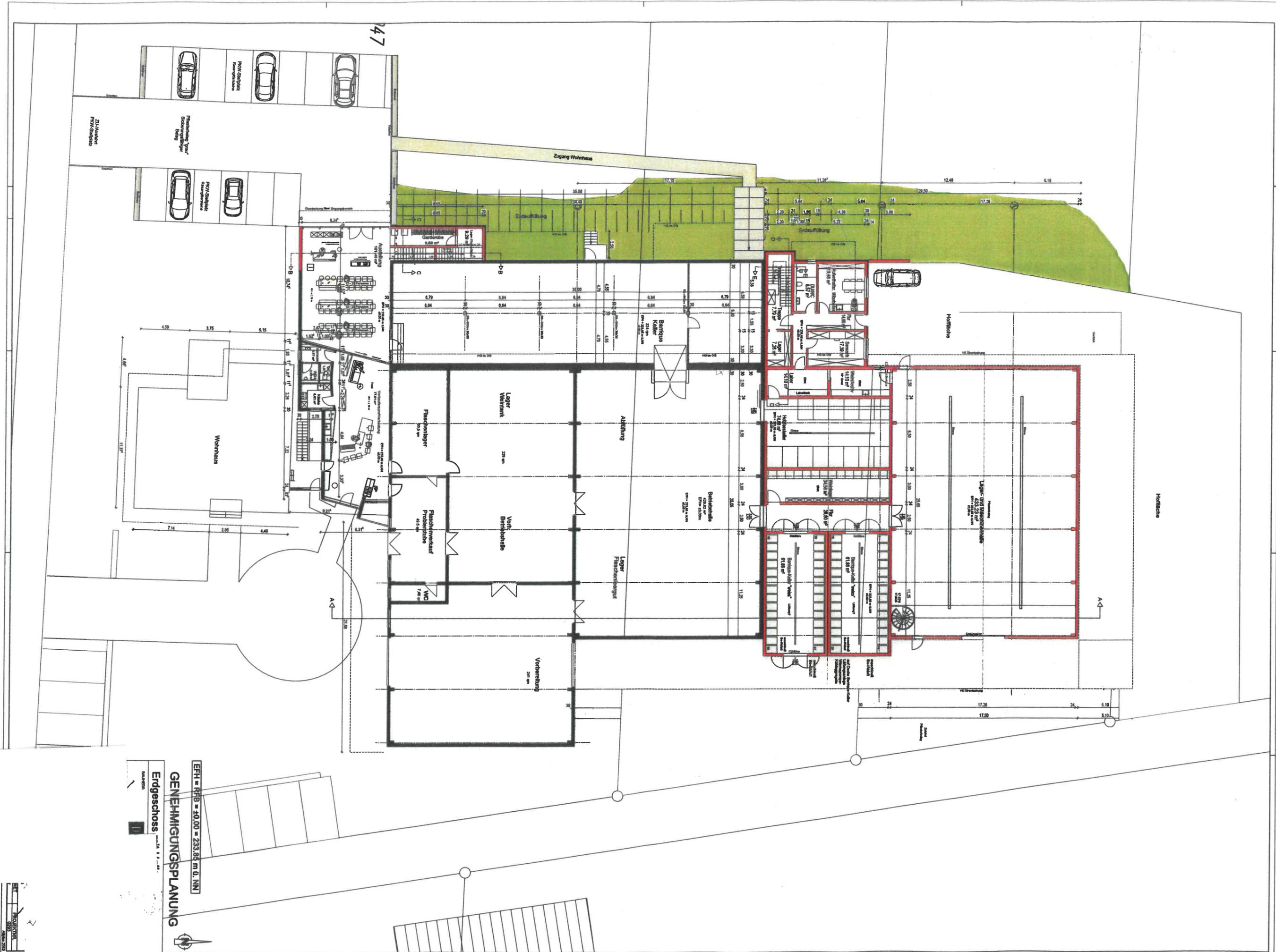
Auszug aus dem Liegenschaft
 Einzeichnungen nach § 5 PAkt
 Gefertigt: Brackenheim, den

Lauerweg

3045

3044

20
10
5

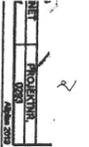


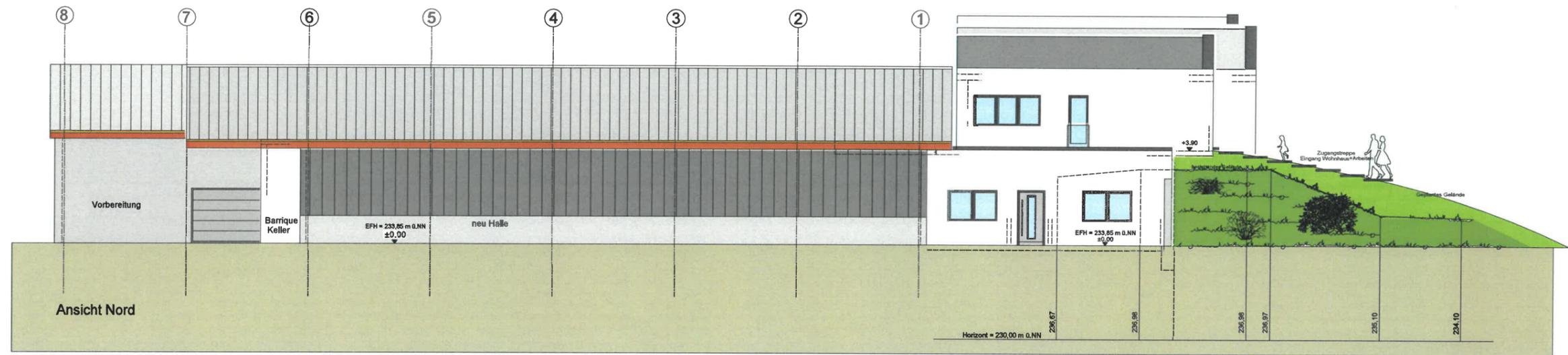
EFH = RFB = 40.00 = 233.85 m. d. NN

GENEHMIGUNGSPLANUNG

Erdgeschoss

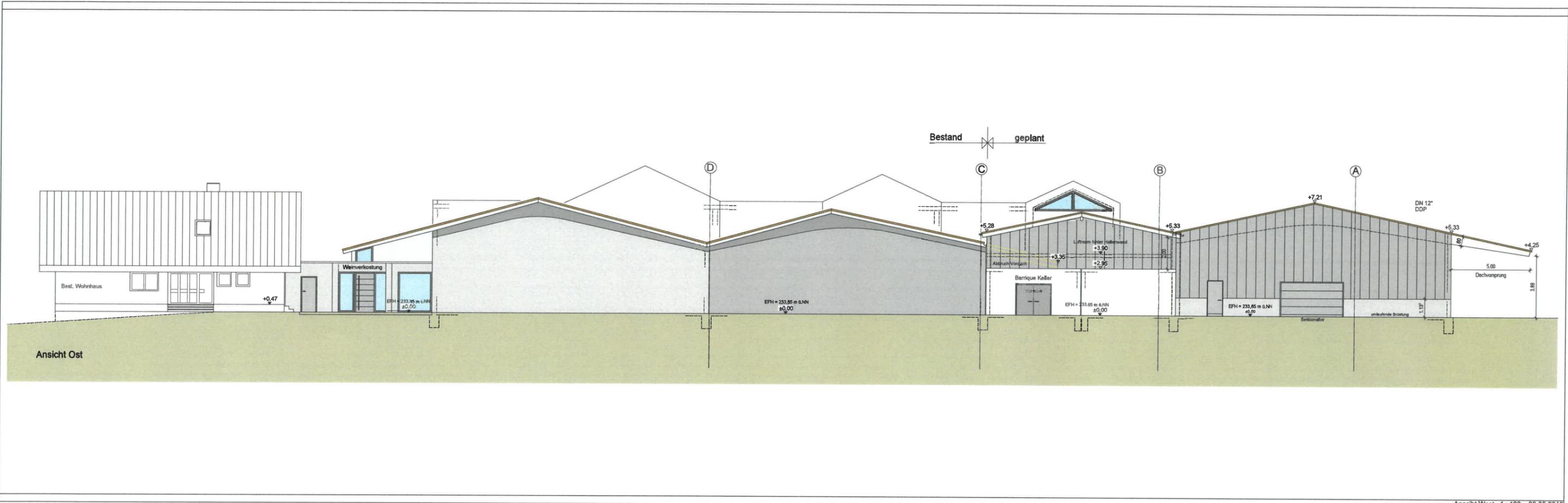
BAUWERK





Ansicht Nord





Ansicht Ost

Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/100

Federführung:

FB 4 - Bauen und Planen

Sachbearbeitung:

Mul, Anke

Fachgebiet Bausachen

Reg.Nr. 632.6

Datum 10.05.2019

Betreff:**Bausachen**

**Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus,
Einbau von Dachgauben
Burgstraße 33, Flst. 4802/5, Bönningheim**

Gremium

Technischer Ausschuss

Sitzungstag

04.07.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Umbau des Einfamilienhauses und zum Einbau der Dachgauben. Es wird kein Einvernehmen zur Nebenanlage für Fahrräder und Müll an der Südostecke des Grundstücks erteilt. Außerdem wird kein Einvernehmen zur Feuerwehraufstellfläche an der Weststraße erteilt. Der Baugenehmigungsbehörde wird ein Hinweis gegeben, dass es auf der Westseite des Gebäudes keine bestehende Dachterrasse gibt.

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich im unüberplanten Innenbereich.

Geplant ist der Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen. Im Dachgeschoss werden zusätzlich auf der West- und Ostseite Dachgauben eingebaut.

Die Dachgaubensatzung der Stadt Bönningheim gilt nicht für die unüberplanten Bereiche.

Es werden 3 zusätzliche Stellplätze ausgewiesen.

Die bestehende Umgrenzungsmauer ist in den Plänen nicht dargestellt. Sie muss teilweise entfernt werden, um die geplanten Stellplätze anfahren zu können.

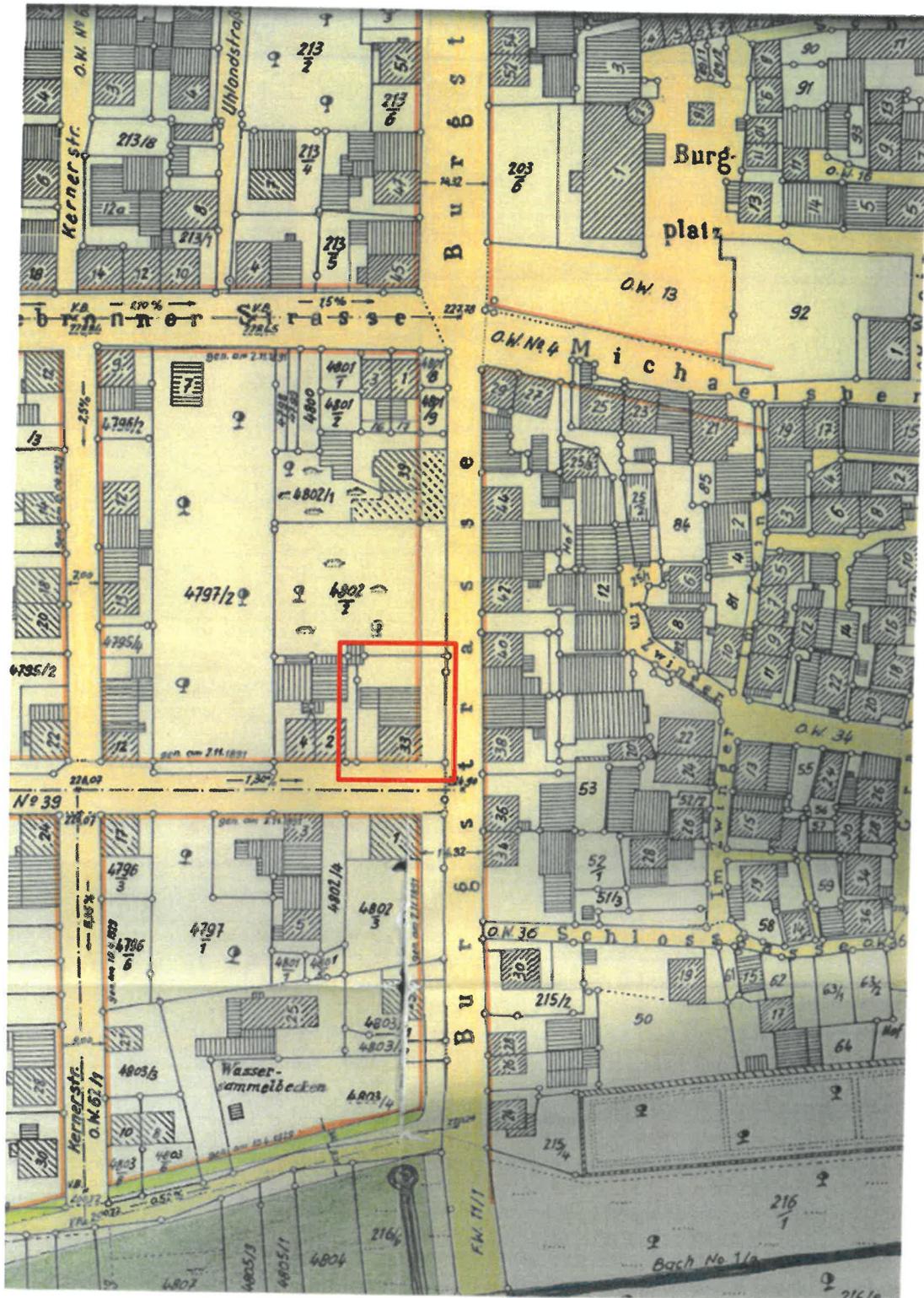
Die Nebenanlage für Fahrräder und Müll ist an der Südostecke des Grundstücks geplant. Es wird vorgeschlagen, die Nebenanlage außerhalb der bestehenden Baulinie nicht zuzulassen, insbesondere wegen des Sichtfeldes an der Ecke Burgstraße/Weststraße.

Die Feuerwehraufstellfläche ist im Lageplan nicht dargestellt, nur im Erdgeschossplan. Sie ist an der Weststraße im Bereich des öffentlichen Parkstreifens vorgesehen. Hierzu wird kein Einvernehmen vorgeschlagen.

In den Plänen wird die Dachterrasse auf der Westseite als Bestand deklariert. Da es diese Dachterrasse nicht gibt und sie auch nicht Teil des Bauantrags ist, wird ein entsprechender Hinweis an die Baugenehmigungsbehörde gegeben. An dieser Stelle befindet sich ein umbauter Raum über der Garage.

Anlagen: Ausschnitt Baulinienplan, Lageplan und Ansichten

Ausschnitt Baulinienplan (vom 2.11.1891)



↑
Norden

Kreis: Ludwigsburg

Stadt: Bönningheim

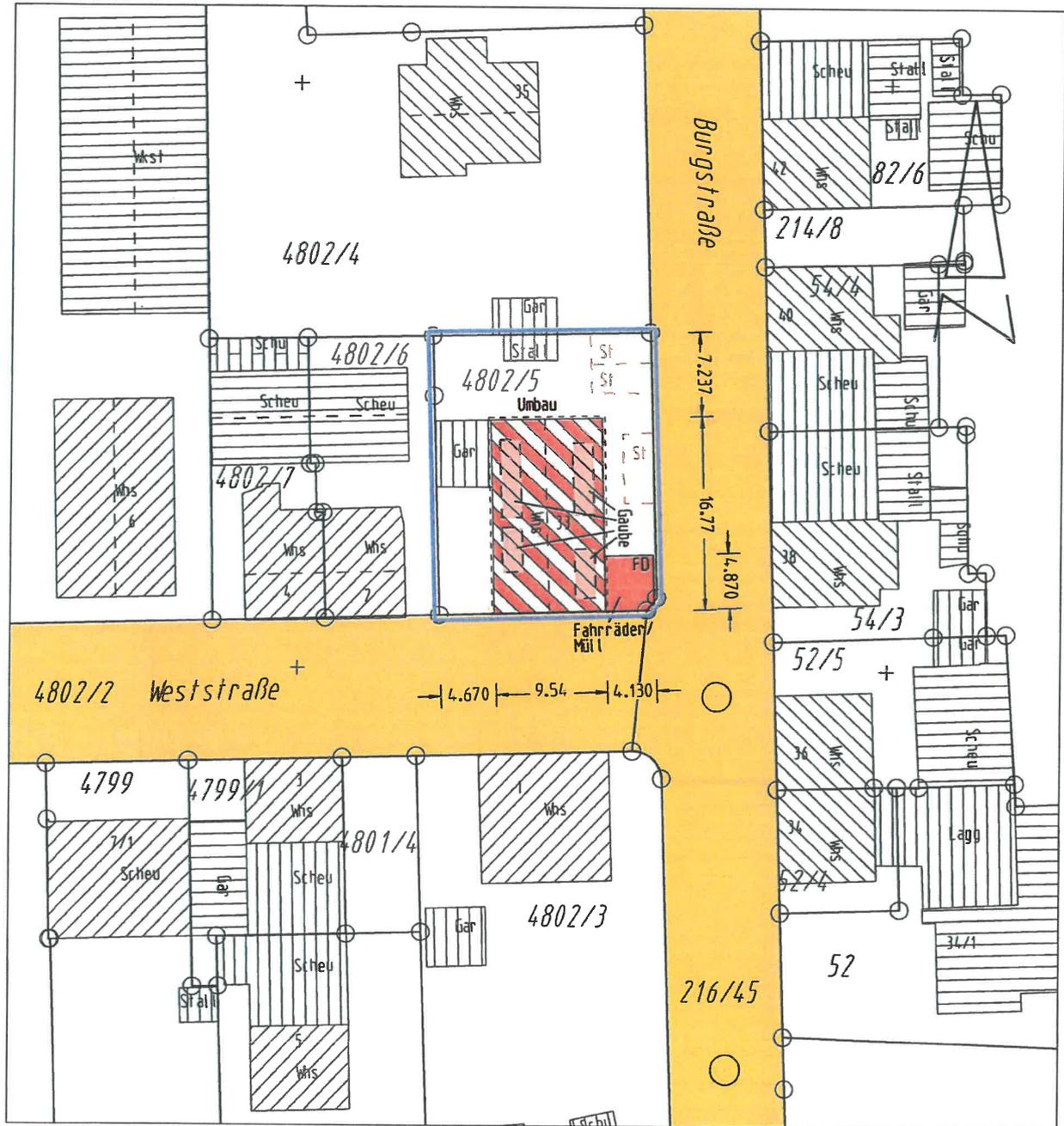
Gemeinde:

Gemarkung: Bönningheim

LAGEPLAN

zeichnerischer Teil zum Bauantrag
(§ 4 LBOVVO)

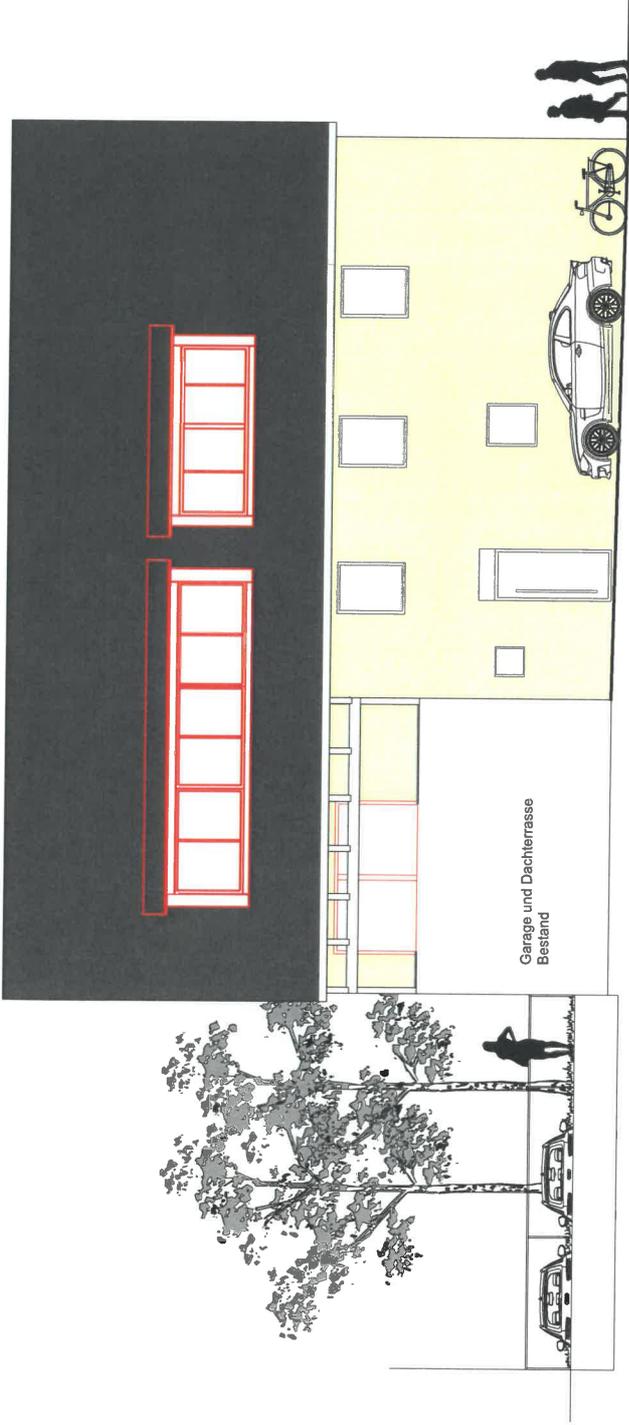
Maßstab 1:500



Die Strassenhöhen sind aus dem Bebauungsplan entnommen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und teilweise nach § 4 Abs. 3 bis Abs. 5 LBOVVO ausgearbeitet.

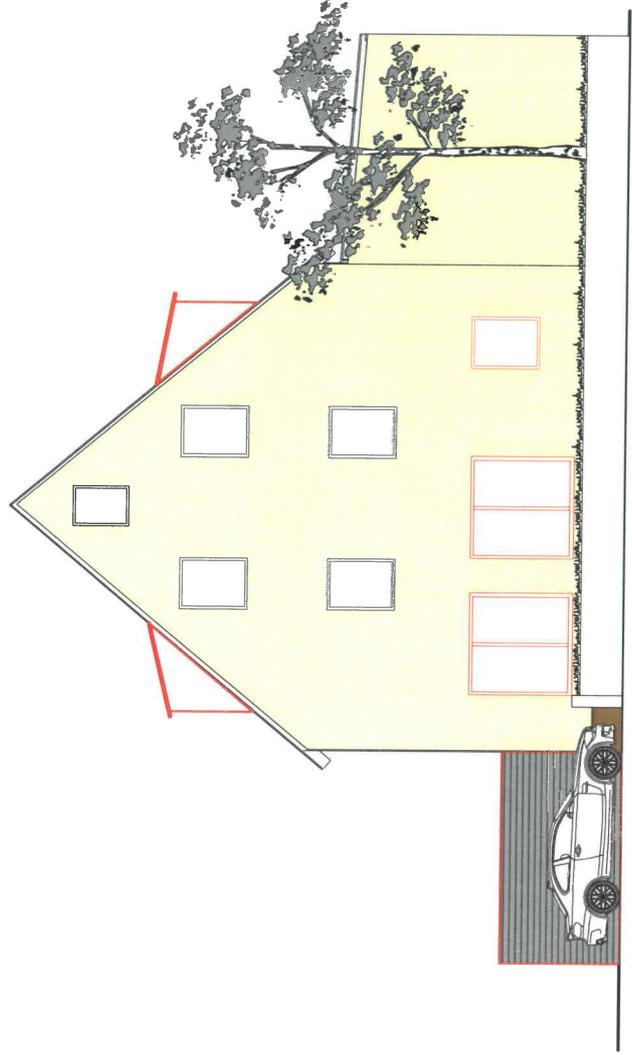
Unterirdische Leitungen sind dem Planfertiger nicht bekannt und im vorl. Plan nicht enthalten.



WESTANSICHT

BAUANTRAG

Umbau eines Einfamilienhauses
in ein Mehrfamilienhaus,
Einbau von Dachgauben
in
74357 Bönningheim, Burgstr. 33



NORDANSICHT

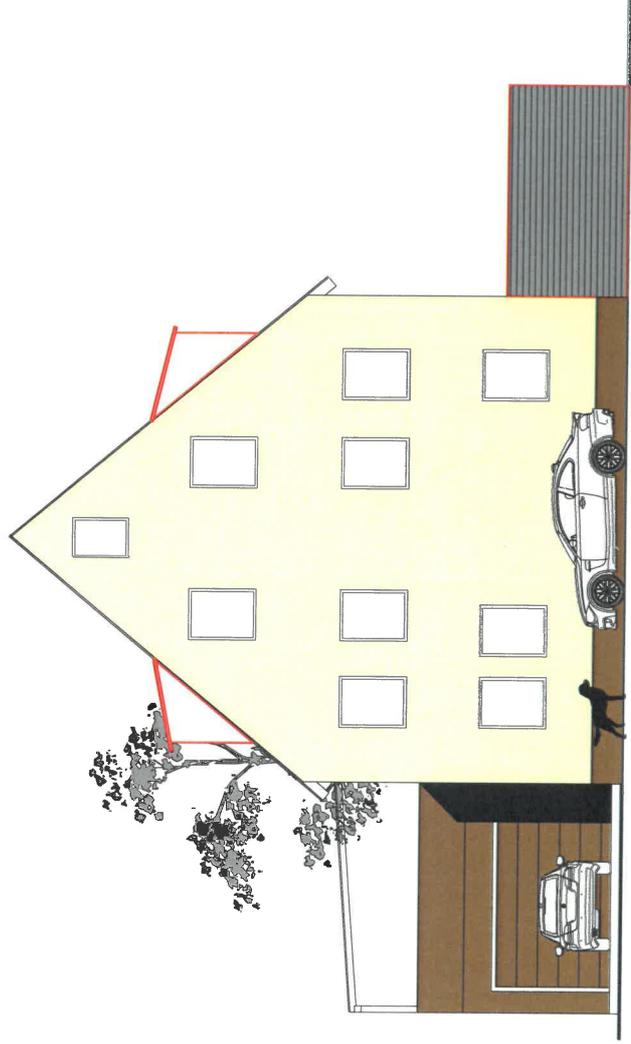
ANSICHTEN



OSTANSICHT

BAUANTRAG

Umbau eines Einfamilienhauses
in ein Mehrfamilienhaus,
Einbau von Dachgauben
in
74357 Bönningheim, Burgstr. 33



SÜDANSICHT

ANSICHTEN

Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/111

Federführung:

FB 4 - Bauen und Planen

Sachbearbeitung:

Mul, Anke

Fachgebiet Bausachen

Reg.Nr. 632.6

Datum 23.05.2019

Betreff:**Bausachen**

**Anbau einer Weinstube an bestehende Halle mit Verkauf
und Ausstellung + Teilüberdachung des Hofraumes +
Wandverkleidung des Hofraumes**

Schmiedsberger Weg 38, Flst. 2443, Bönningheim

Gremium

Technischer Ausschuss

Sitzungstag

04.07.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.
Technischer Ausschuss	24.01.2019	Öffentlich		2019/001

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schmiedsberg, 1. Änderung“.

Geplant ist der Anbau einer Weinstube an die bestehende Halle mit Verkauf und Ausstellung. Außerdem sind die Teilüberdachung des Hofraumes mit 9,30 m x 6,30 m und die Wandverkleidung des Hofraums mit PVC Wellplatten geplant.

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 24.01.2019 bereits sein Einvernehmen zum Bauantrag „Anbau einer Weinstube an bestehende Halle mit Verkauf und Ausstellung“ erteilt und zu den Befreiungen, dass sich 3 Stellplätze in der Pflanzgebotsfläche befinden, ebenso das Vordach auf der Nordseite und die zugehörige Befestigung.

Der Technische Ausschuss hatte beschlossen, dass der Stellplatzplan nochmal vorgelegt werden muss.

Die Stellplätze in der Halle wurden nun anders angeordnet.

Während der Erntezeit ist die Halle geschlossen und kann nicht zum Parken genutzt werden. In dieser Zeit findet kein Gastronomiebetrieb statt.

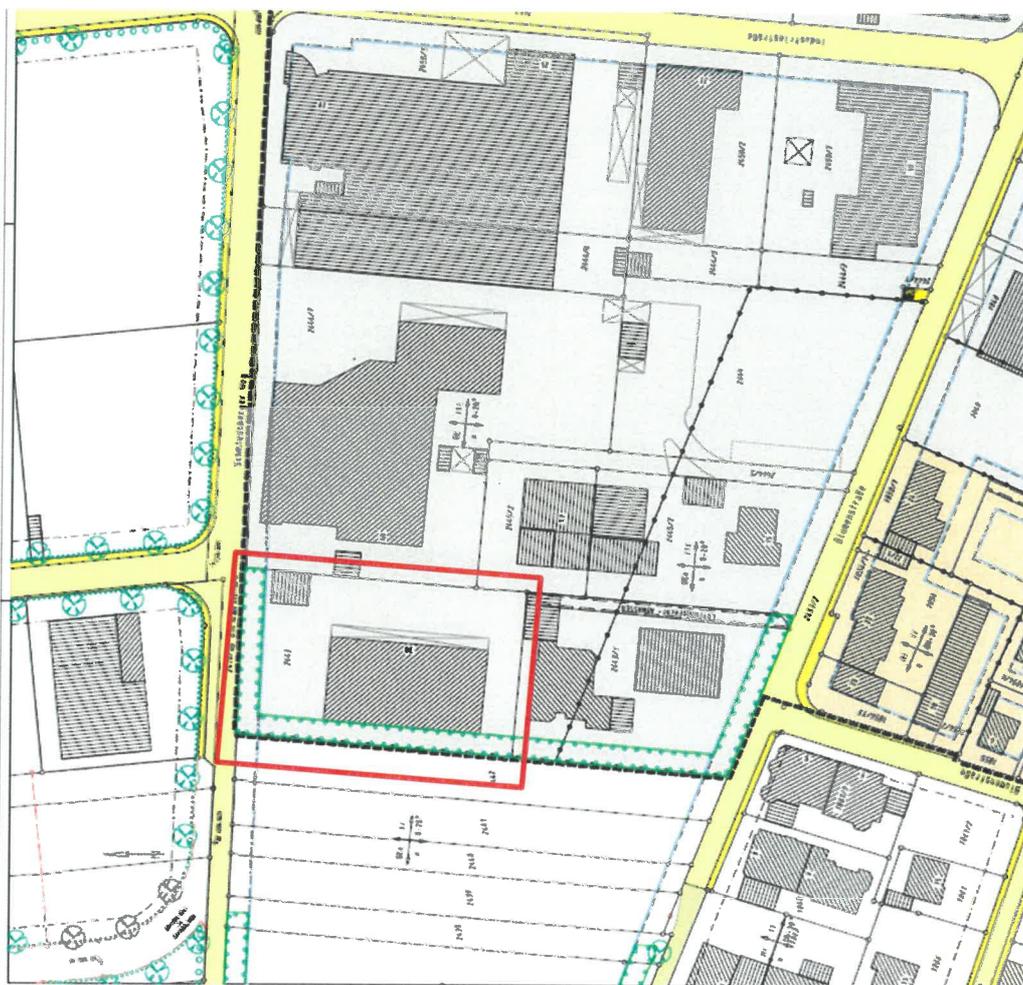
Außerdem ist Teil des Bauantrags nun zusätzlich die Teilüberdachung des Hofraums mit 9,30 m x 6,30 m und die Wandverkleidung des Hofraums mit PVC Wellplatten.

Die Anleiterfläche für die Feuerwehr für das bestehende 1. Obergeschoss befindet sich auf der Westseite des Gebäudes in der Pflanzgebotsfläche. Da die Anleiterfläche nicht befestigt wird, kann dies so gemacht werden.

Der Fettabscheider befindet sich ebenfalls auf der Westseite des Gebäudes in der Pflanzgebotsfläche, jedoch unterirdisch. Der Fettabscheider wird nicht angefahren. Die Entsorgung findet mittels eines Schlauches von der Straße aus statt.

Anlagen: Ausschnitt Bebauungsplan, Lageplan und Ansichten
 Grundriss Erdgeschoss

Ausschnitt Bebauungsplan „Schmiedsberg, 1. Änderung“



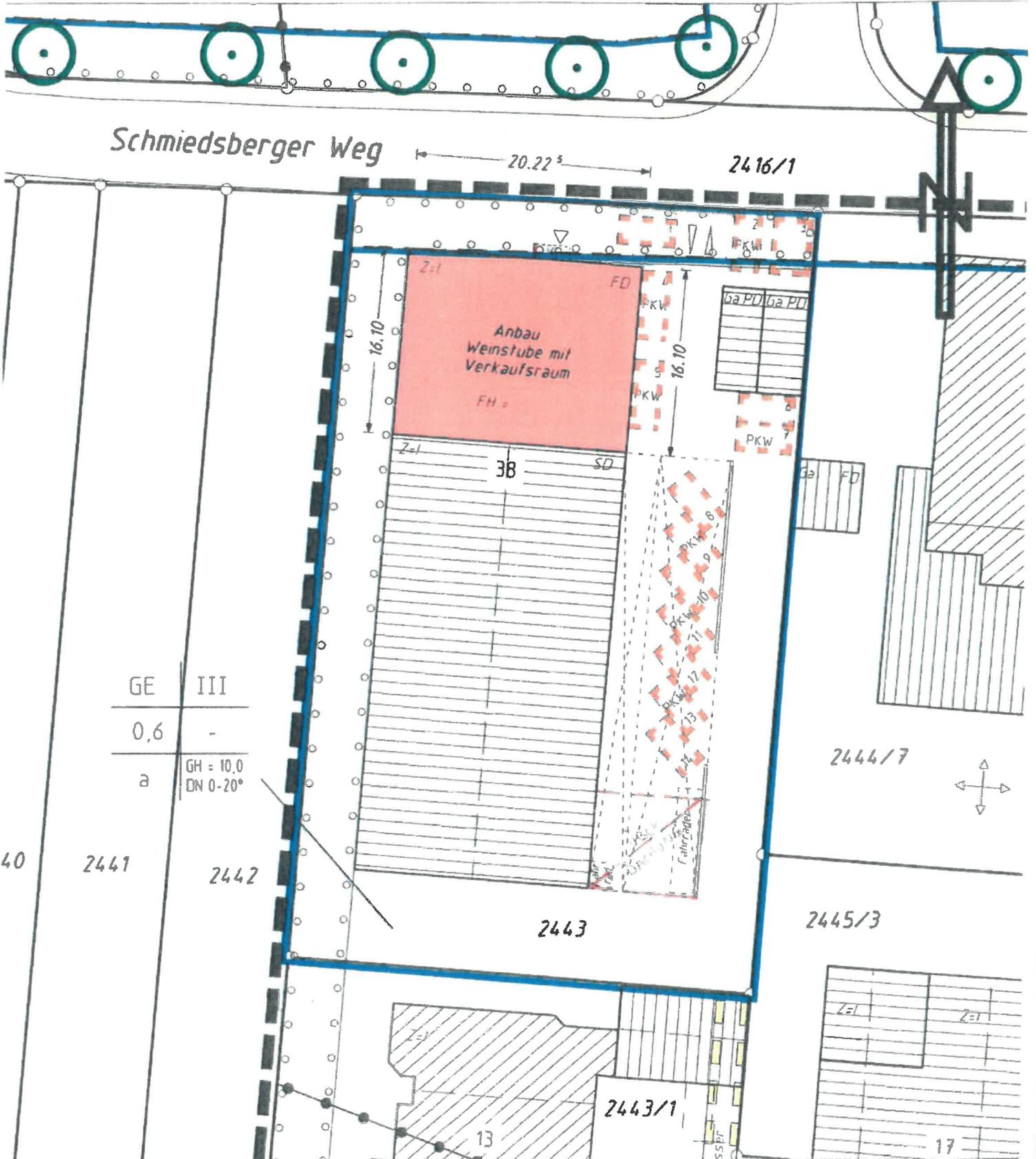
^
Nord

- ZEICHNERISCHER TEIL -

LAGEPLAN

~~Maßstab 1:500~~

zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO B-W)

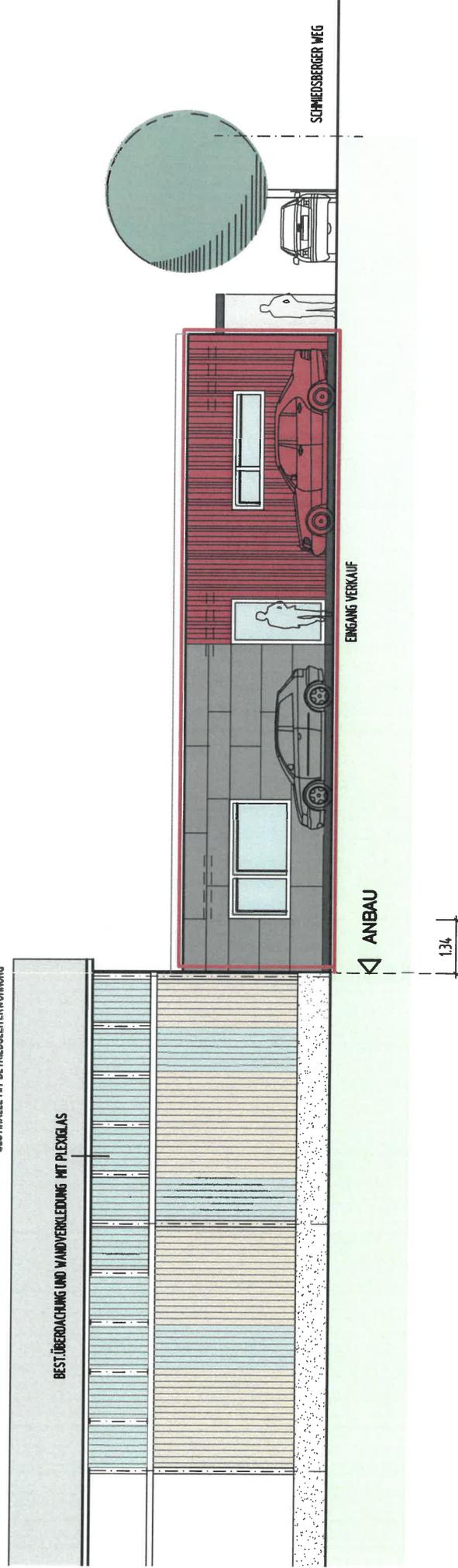


Andere als im Plan eingetragene unterirdische Versorgungsleitungen und dergleichen sind im Planverfasser nicht bekannt.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnungen nach § 5 Absatz 3 LBOVVO B-W
Gefertigt: Brackenheim, den 12. November 2018

BEST. HALLE MIT BETREBSLEITERWOHNUNG

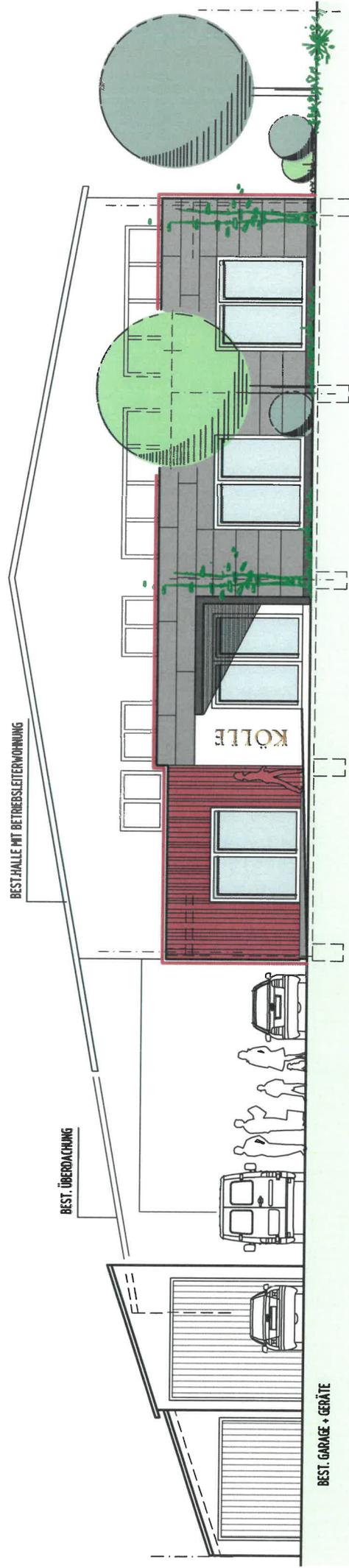
BEST. ÜBERDACHUNG UND WANDVERKLEIDUNG MIT PLEXIGLAS



ANBAU EINER WEINSTUBE AN BEST. HALLE MIT VERKAUF + AUSSTELLUNG

am Schmiedsberger Weg 38, 74357 Bönningheim

OSTEN M. ~~1:100~~

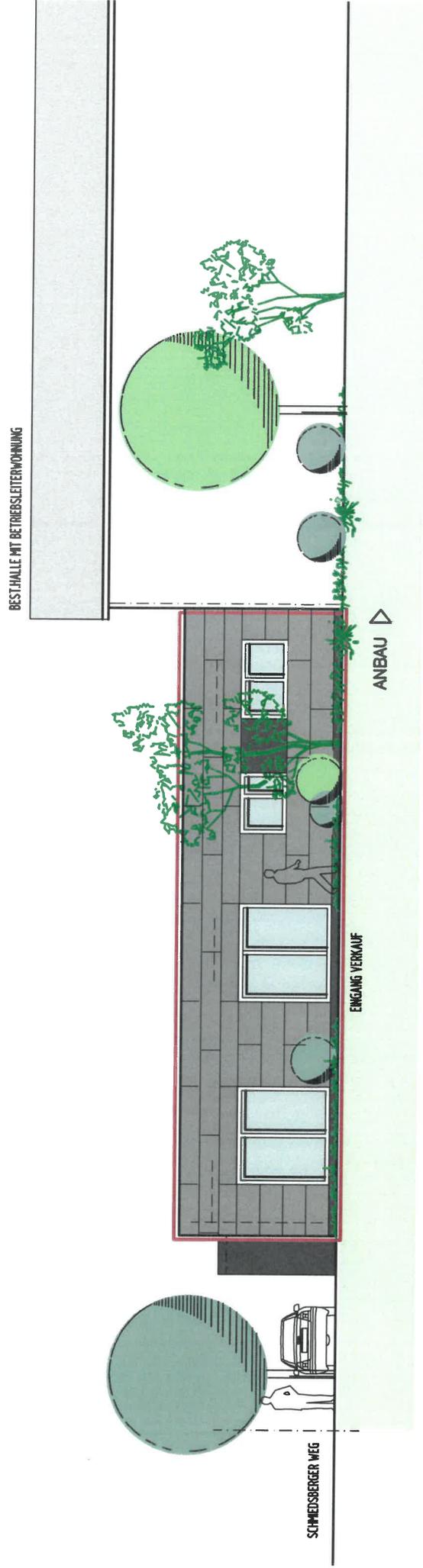


NORDEN

ANBAU EINER WEINSTUBE AN BEST. HALLE
MIT VERKAUF + AUSSTELLUNG

am Schmiedsberger Weg 38, 74357 Bönningheim

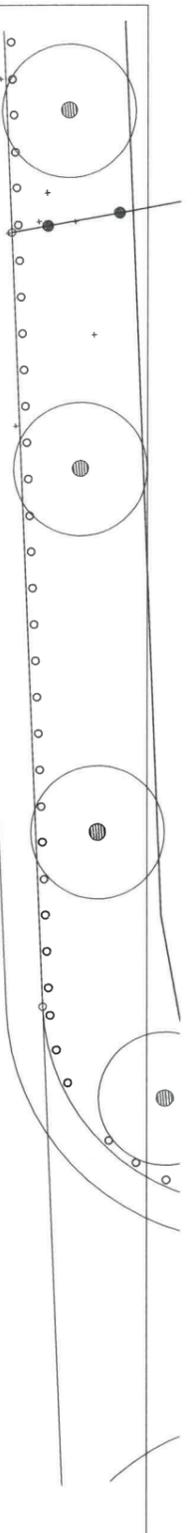
NORDEN M. 1 



**ANBAU EINER WEINSTUBE AN BEST. HALLE
MIT VERKAUF + AUSSTELLUNG**

am Schmiedsberger Weg 38, 74357 Bönnigheim

WESTEN M. ~~XXXXXXXXXX~~



2416/1

Schmiedsberger Weg



GE	III
0,6	-
a	GH = 10,0 DN 0-20°

2444/7

2442

2445/3

ANBAU EINER WEINSTUBE AN BEST. HALLE
MIT VERKAUF + AUSSTELLUNG

ERDGESCHOSS M.

Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/112

Federführung:

FB 4 - Bauen und Planen

Sachbearbeitung:

Mul, Anke

Fachgebiet Bausachen

Reg.Nr. 632.6

Datum 23.05.2019

Betreff:**Bausachen**

Ausbau des bestehenden Wohnhauses und Einbau einer Gaube

Burgstraße 57, Flst. 204/1, Bönningheim

Gremium

Technischer Ausschuss

Sitzungstag

04.07.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.
Technischer Ausschuss	14.03.2019	Öffentlich		2019/043

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag und zur Befreiung, dass die Wandhöhe über eine Breite von 0,50 m überschritten wird. Außerdem wird das Einvernehmen zur Befreiung erteilt, dass sich die Balkonüberdachung geringfügig außerhalb des Baufensters befindet. Es wird kein Einvernehmen zur Feuerwehraufstellfläche und zur Anleiterfläche erteilt, da diese öffentliche Stellplätze in Anspruch nehmen würden.

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lauerweg, 1. Änderung“. Zusätzlich gilt die Dachgaubensatzung.

Geplant sind der innere Umbau des Gebäudes und der Einbau einer Gaube auf der westlichen Seite. Außerdem ist die bereits bestehende Balkonüberdachung Teil des Bauantrags.

Die Vorgaben der Dachgaubensatzung sind einzuhalten. Demnach darf die Gesamtbreite einer Dachgaube maximal 60 % der Trauflänge der jeweiligen Dachansicht betragen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m sein. Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaus muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Die Wandhöhe der Dachgaube darf maximal 1,80 m betragen.

Die Vorgaben der Dachgaubensatzung sind eingehalten bis auf die Wandhöhe im nördlichen Bereich der Gaube. Über eine Breite von 0,53 m hat die Gaube dort eine Wandhöhe von 2,70 m, ansonsten hat die Gaube eine Wandhöhe von 1,755 m. Für die Überschreitung der Wandhöhe wird eine Befreiung vorgeschlagen. Städtebaulich bestehen keine Bedenken.

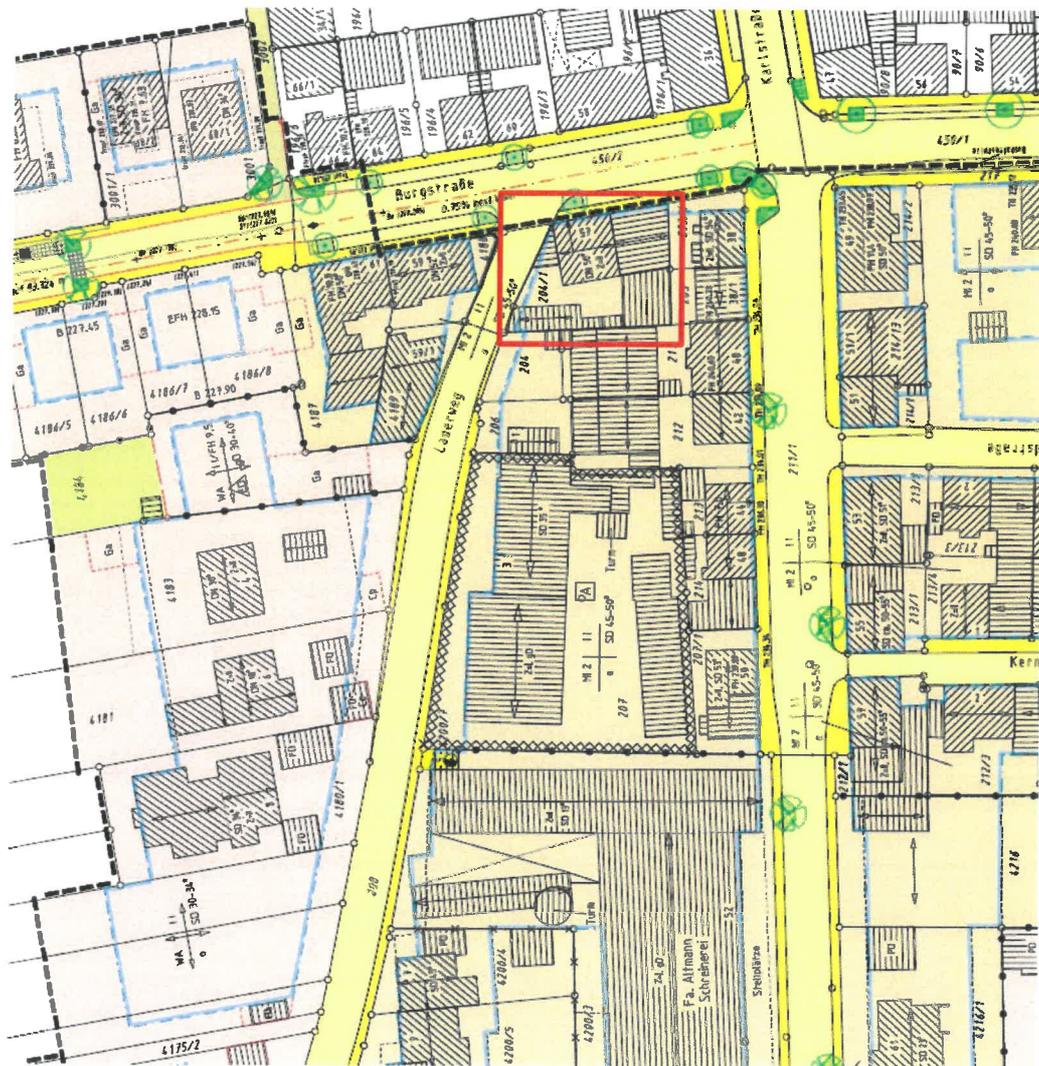
Mit der Balkonüberdachung wird das Baufenster geringfügig überschritten. Hierfür ist eine Befreiung erforderlich, die von der Verwaltung vorgeschlagen wird. Die Überdachung an sich ist verfahrensfrei, da sie kleiner als 30 m² ist.

Durch den Ausbau des Wohnhauses entsteht keine zusätzliche Wohnung, weshalb kein zusätzlicher Stellplatz erforderlich ist.

Aus den Plänen ist die genaue Lage der Feuerwehraufstellfläche an der Burgstraße nicht zu erkennen, da Gehweg, Parkstreifen und Grünfläche nicht eingezeichnet sind. Die Verwaltung schlägt vor, nicht auf öffentliche Stellplätze zu verzichten.

Anlagen: Ausschnitt Bebauungsplan, Lageplan und Ansichten

Ausschnitt Bebauungsplan „Lauerweg, 1. Änderung“



A
Norden

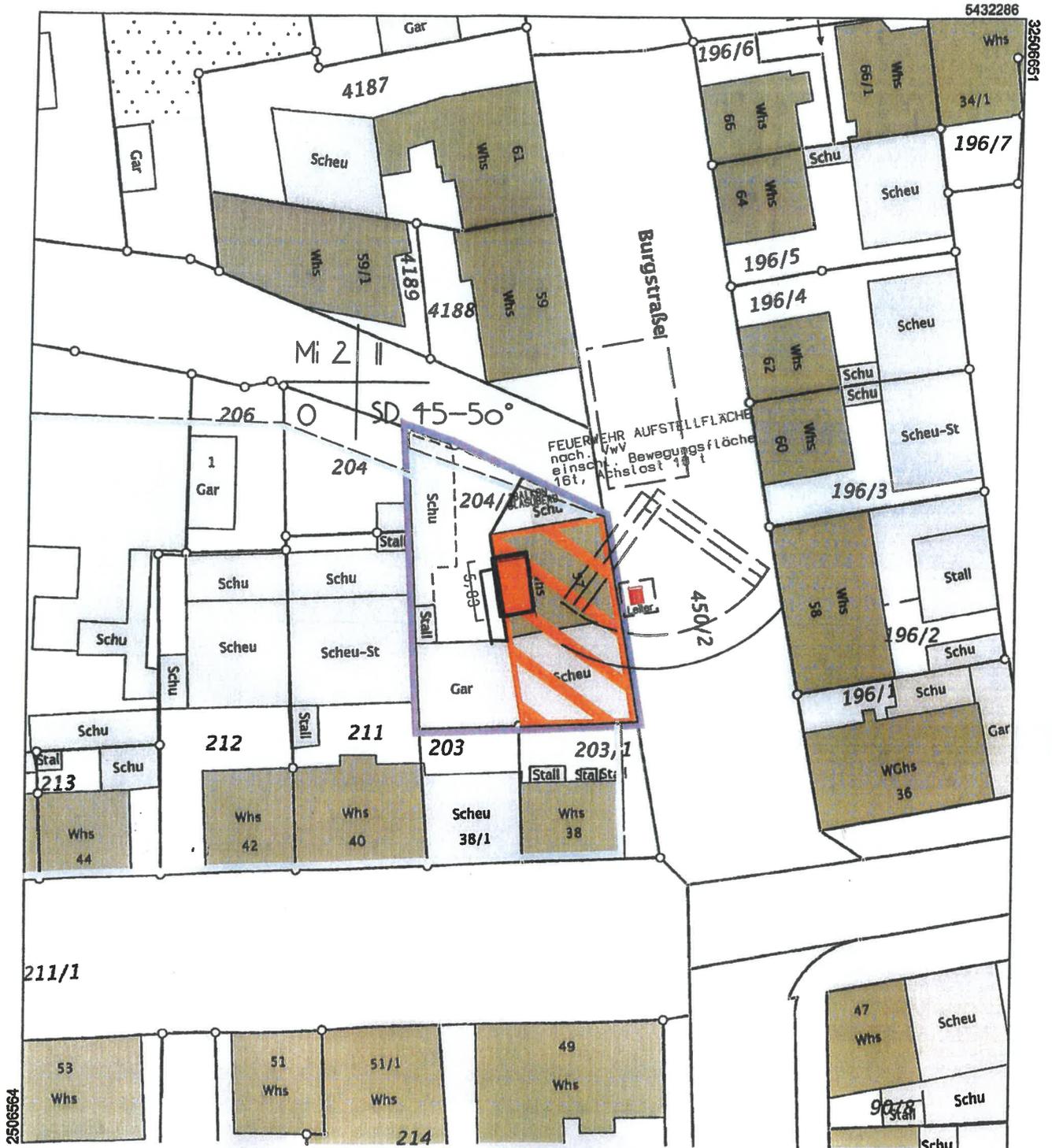
LAGEPLANSKIZZE

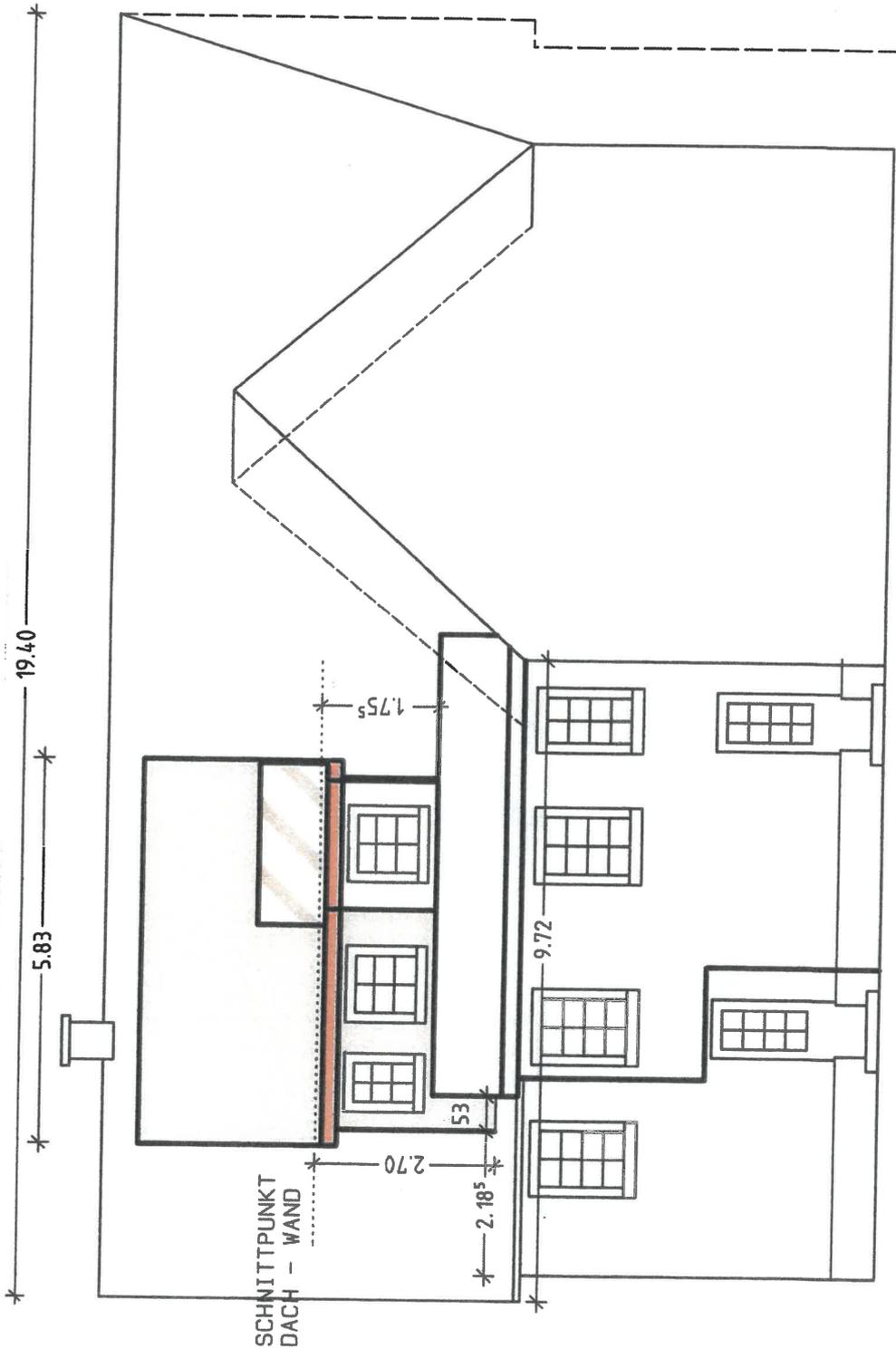
M: ~~1:500~~

BEB. PLAN : LAUERWEG

Flurstück: 204/1
 Flur: Bönningheim
 Gemarkung: Bönningheim

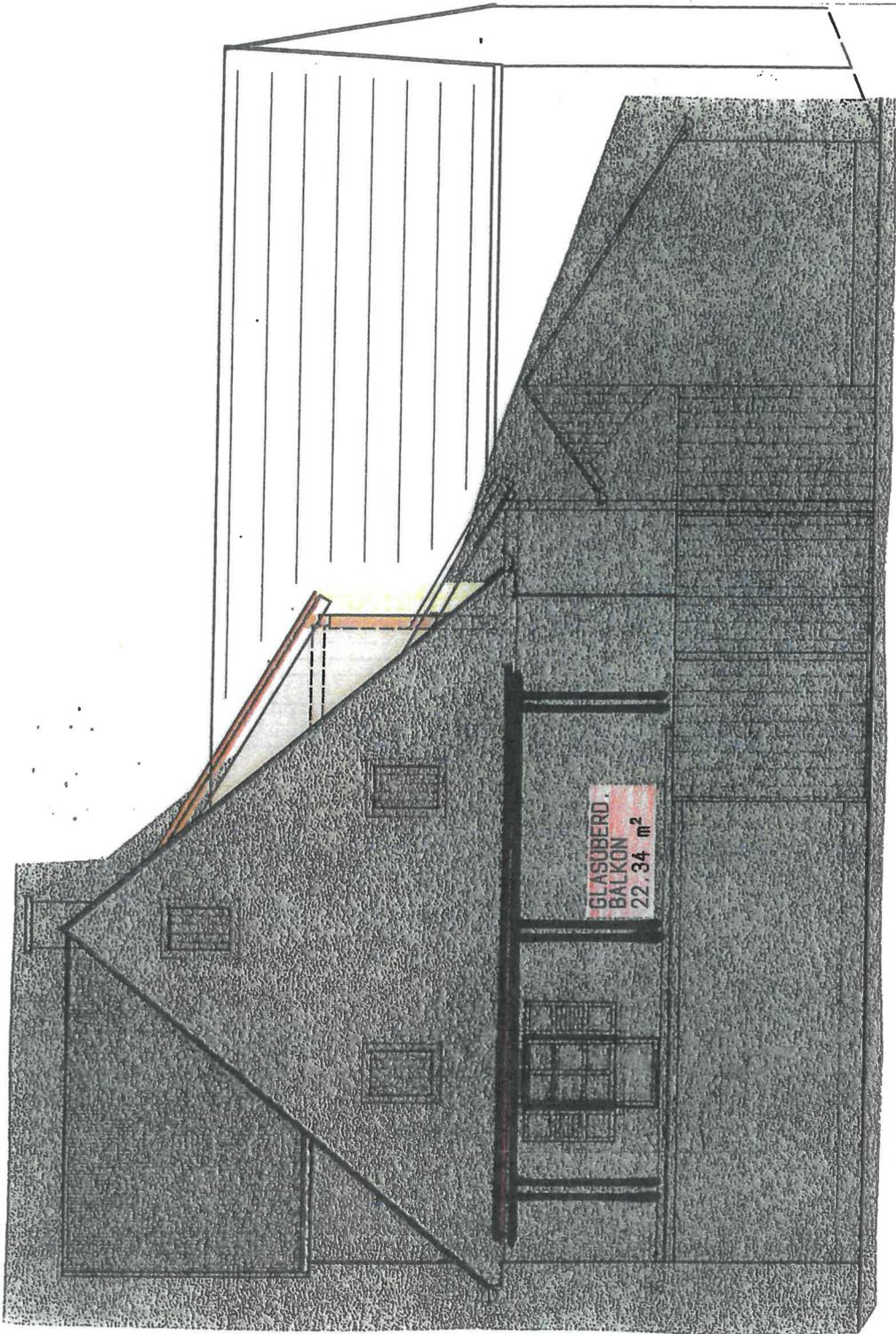
Gemeinde: Bönningheim
 Kreis: Ludwigsburg
 Regierungsbezirk: Stuttgart



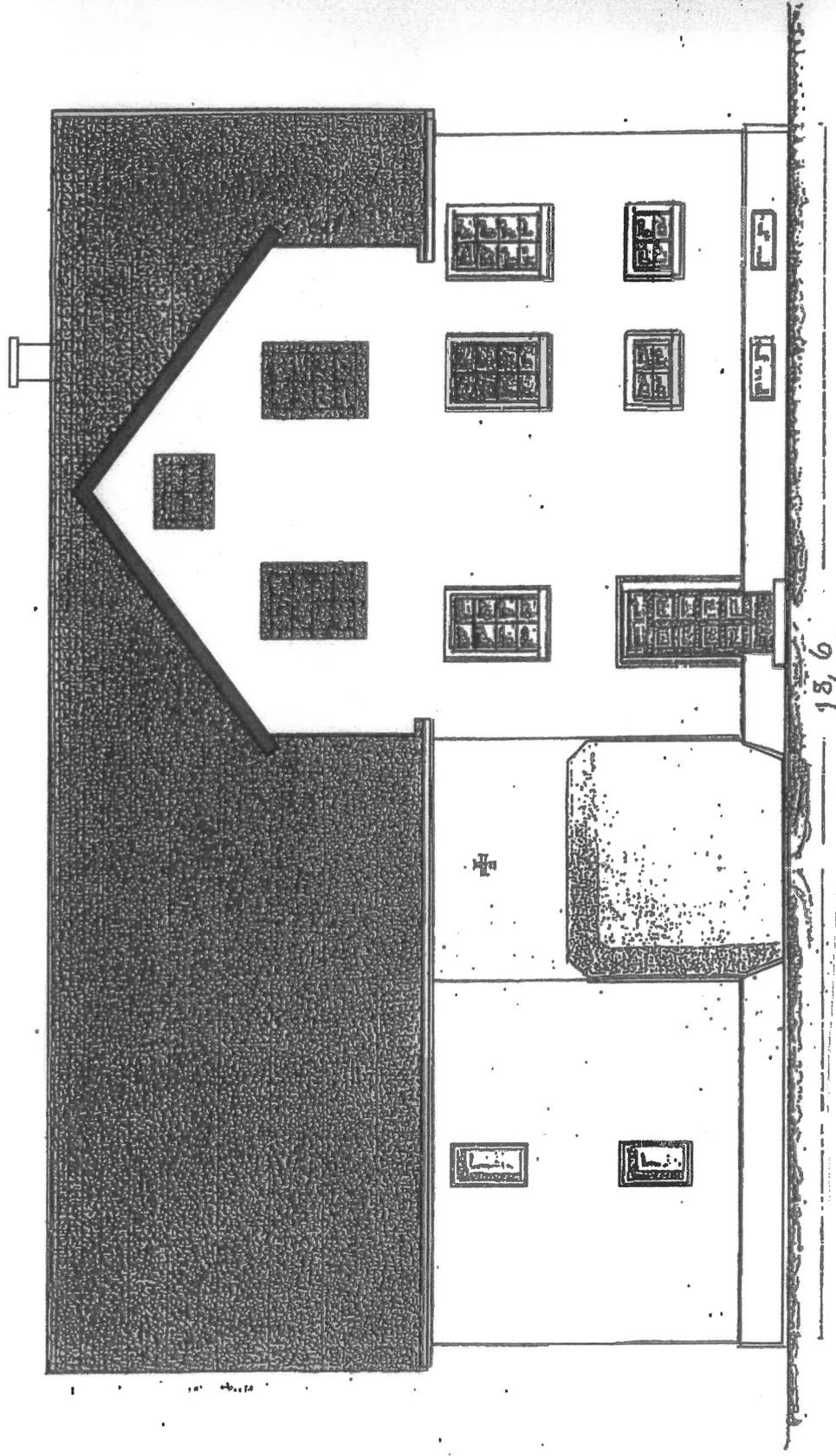


Ansicht Westen

BREITE $9,72 * 60\% = 5,83$



Ansicht Norden



18,6

Ausicht Osten

Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/114

Federführung:

FB 4 - Bauen und Planen

Sachbearbeitung:

Mul, Anke

Fachgebiet Bausachen

Reg.Nr. 632.6

Datum 31.05.2019

Betreff:

**Bausachen
Vergrößerung der Dachgauben am bestehenden
Dachgeschoss
Forststr. 3, Flst. 484, Bönningheim**

Gremium

Technischer Ausschuss

Sitzungstag

04.07.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag mit der Maßgabe, dass die Gesamtbreite der Gauben auf der Ost- und Westseite maximal 60% der Trauflänge der jeweiligen Dachansicht betragen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die 3 im Dachgeschoss dargestellten Balkone nicht existieren und diese auch nicht Teil des Bauantrags sind.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Klosterburgäcker“. Zusätzlich gilt die Dachgaubensatzung.

Im Jahr 2015 wurde der Ausbau des Dachgeschosses mit 3 Wohneinheiten inklusive 2 Dachgauben und 3 Balkonen genehmigt. Die Genehmigung bezüglich der Dachgauben und Balkone wurde jedoch nicht umgesetzt. Die Genehmigung ist inzwischen erloschen, da sie nur 3 Jahre gilt.

Geplant ist der Einbau von 4 Dachgauben.

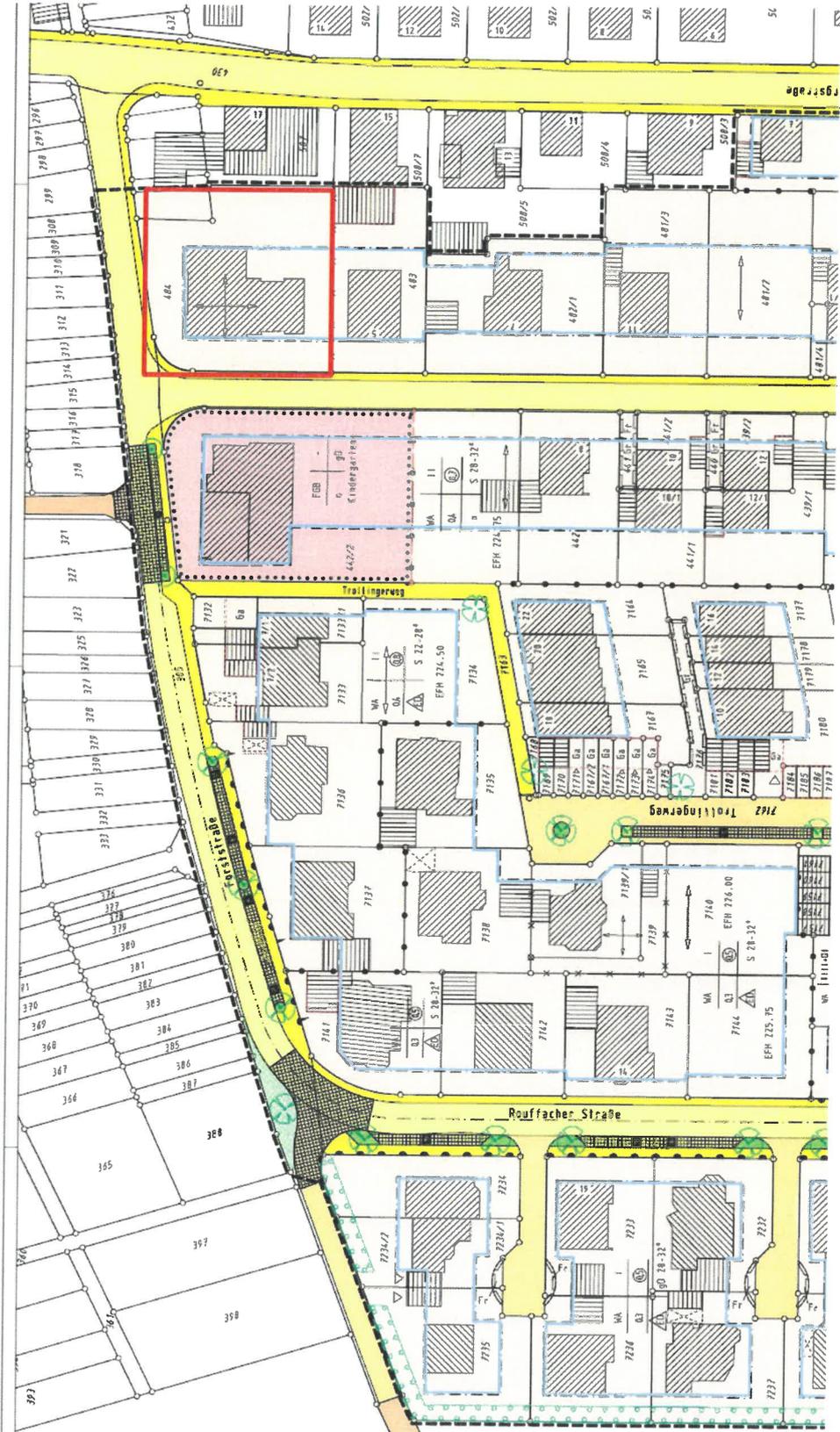
Die Vorgaben der Dachgaubensatzung sind einzuhalten. Demnach darf die Gesamtbreite einer Dachgaube maximal 60 % der Trauflänge der jeweiligen Dachansicht betragen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m sein. Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaus muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Die Wandhöhe der Dachgaube darf maximal 1,80 m betragen.

Die Gesamtbreite der Dachgauben auf der Ost- und Westseite betragen jeweils 6,65 m. Hier sind nur 6,30 m zulässig. Eine Befreiung wird nicht vorgeschlagen. Die übrigen Vorgaben der Dachgaubensatzung sind eingehalten.

Die dargestellten Balkone im Dachgeschoss bestehen nicht und sind nicht Teil des Bauantrags.

Anlagen: Ausschnitt Bebauungsplan, Lageplan und Ansichten

Ausschnitt Bebauungsplan „Klosterburgäcker“



^
Nord



Baugesuch

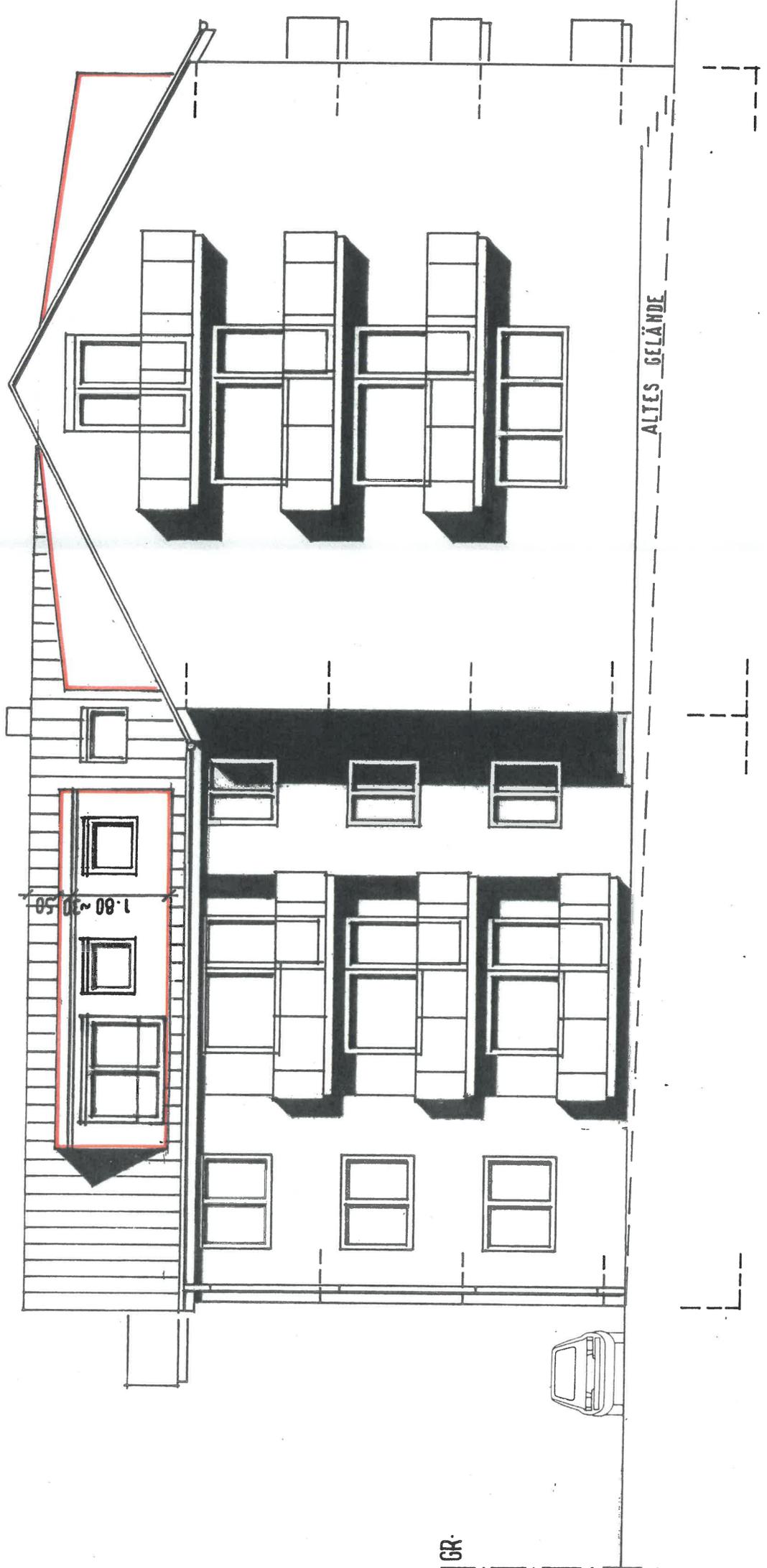
Projekt: **Vergrößerung der Dachgauben (WE 19-21)**

[Handwritten signature]

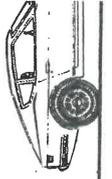
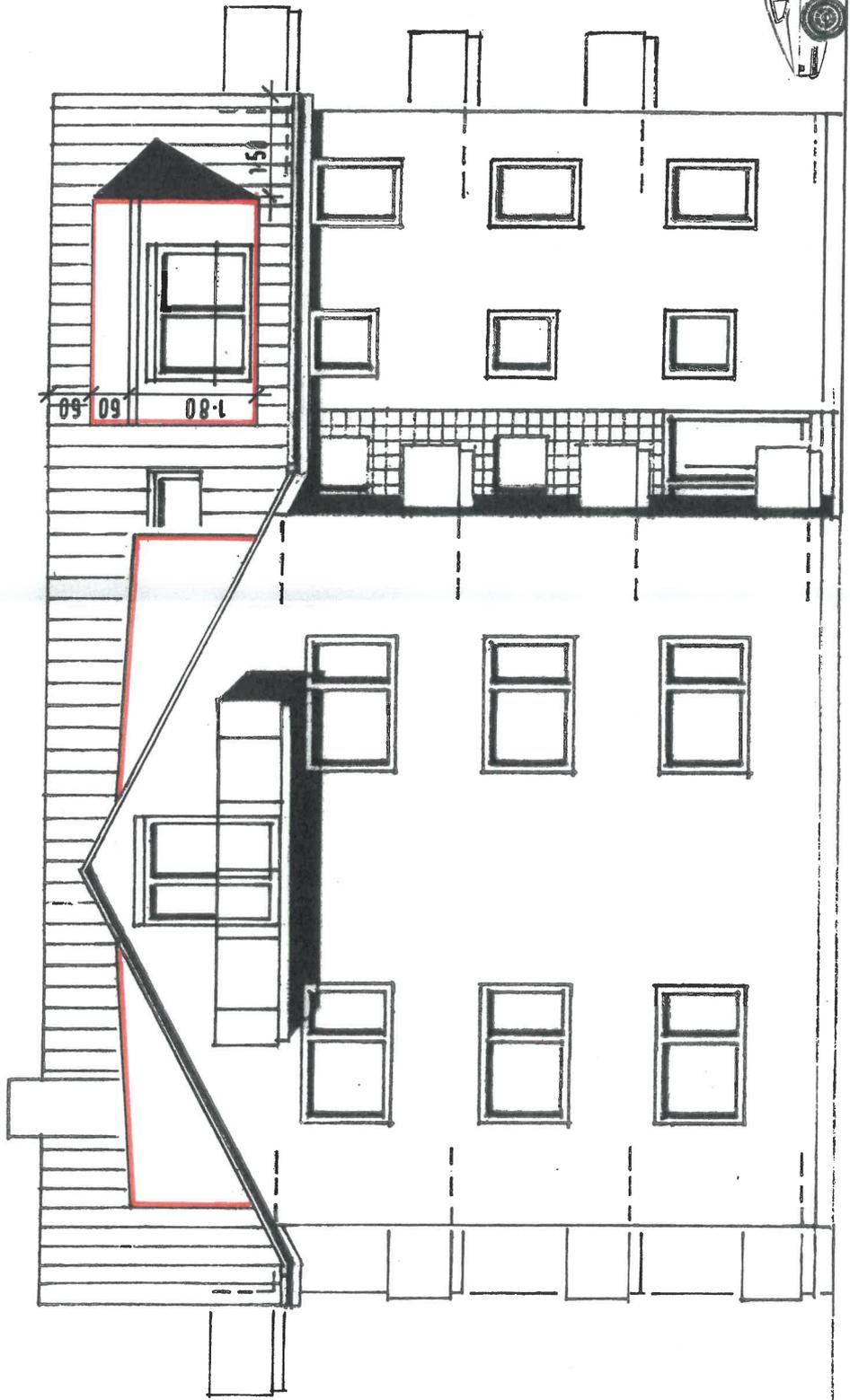
PlanNr.: _____

02.05.2019

Ansicht Ost



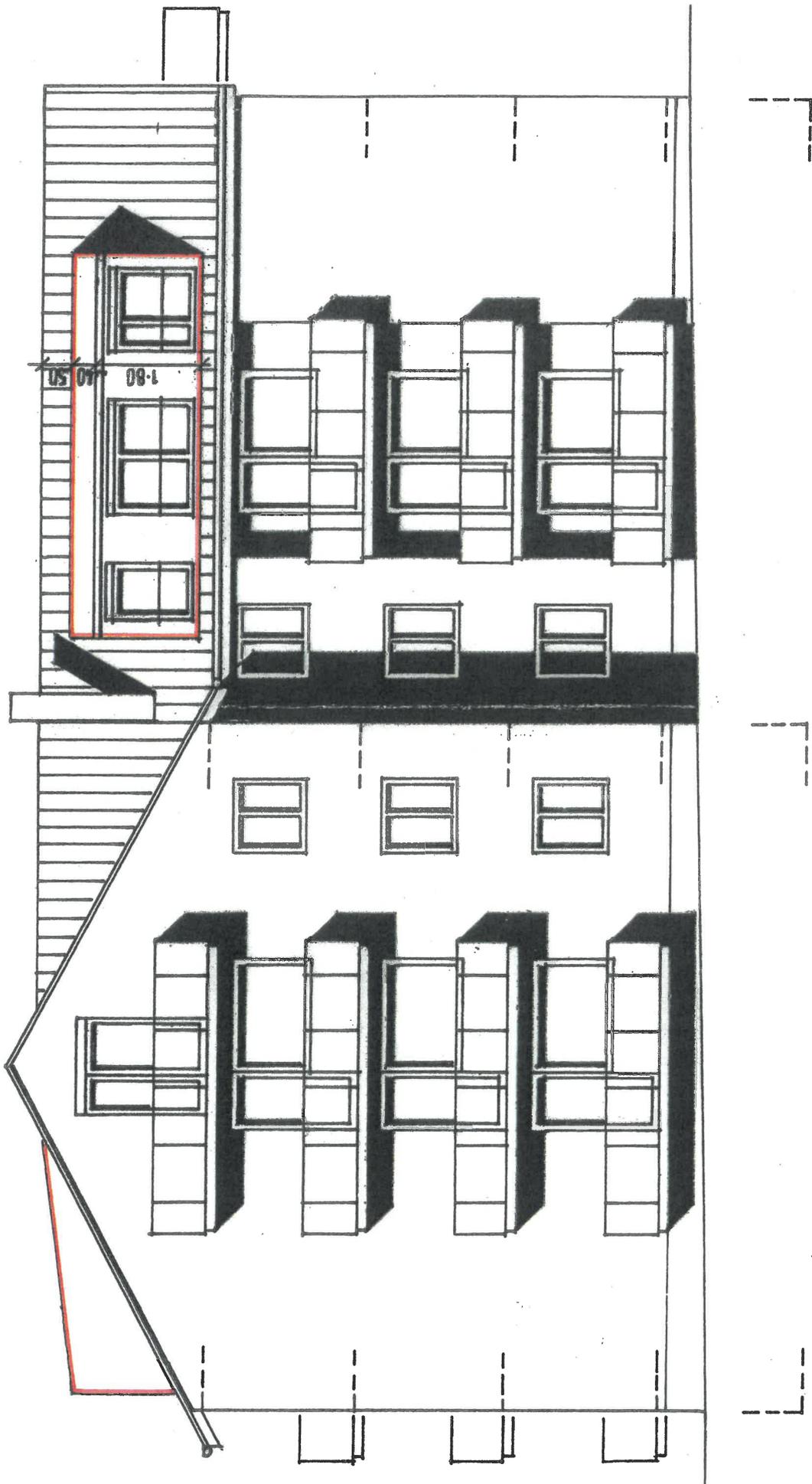
Aussicht Süd



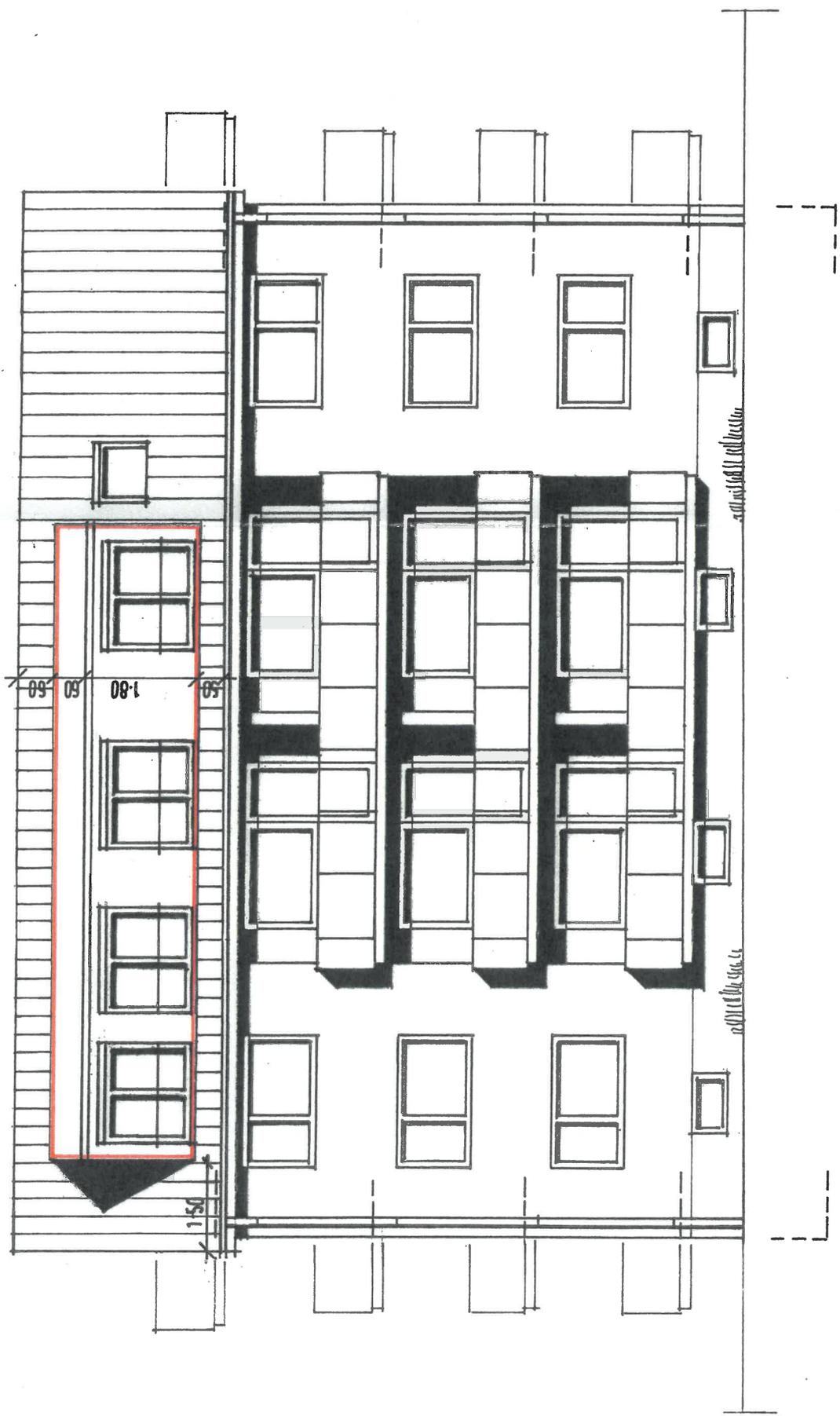
STROMBERGSTR.

GR.

Insidat West



Ausicht Nord



Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/115

Federführung:

FB 4 - Bauen und Planen

Sachbearbeitung:

Mul, Anke

Fachgebiet Bausachen

Reg.Nr. 632.6

Datum 31.05.2019

Betreff:**Bausachen**

**Änderung Untergeschoss bei Mehrfamilienhaus mit 5+8
Eigentumswohnungen mit 19 Tiefgaragenstellplätzen
Cleebronner Str. 20 und 20/1, Flst. 212/2 und 212/7,
Bönningheim**

Gremium

Technischer Ausschuss

Sitzungstag

04.07.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lauerweg, 1. Änderung“. Es wurde im Vereinfachten Verfahren eingereicht.

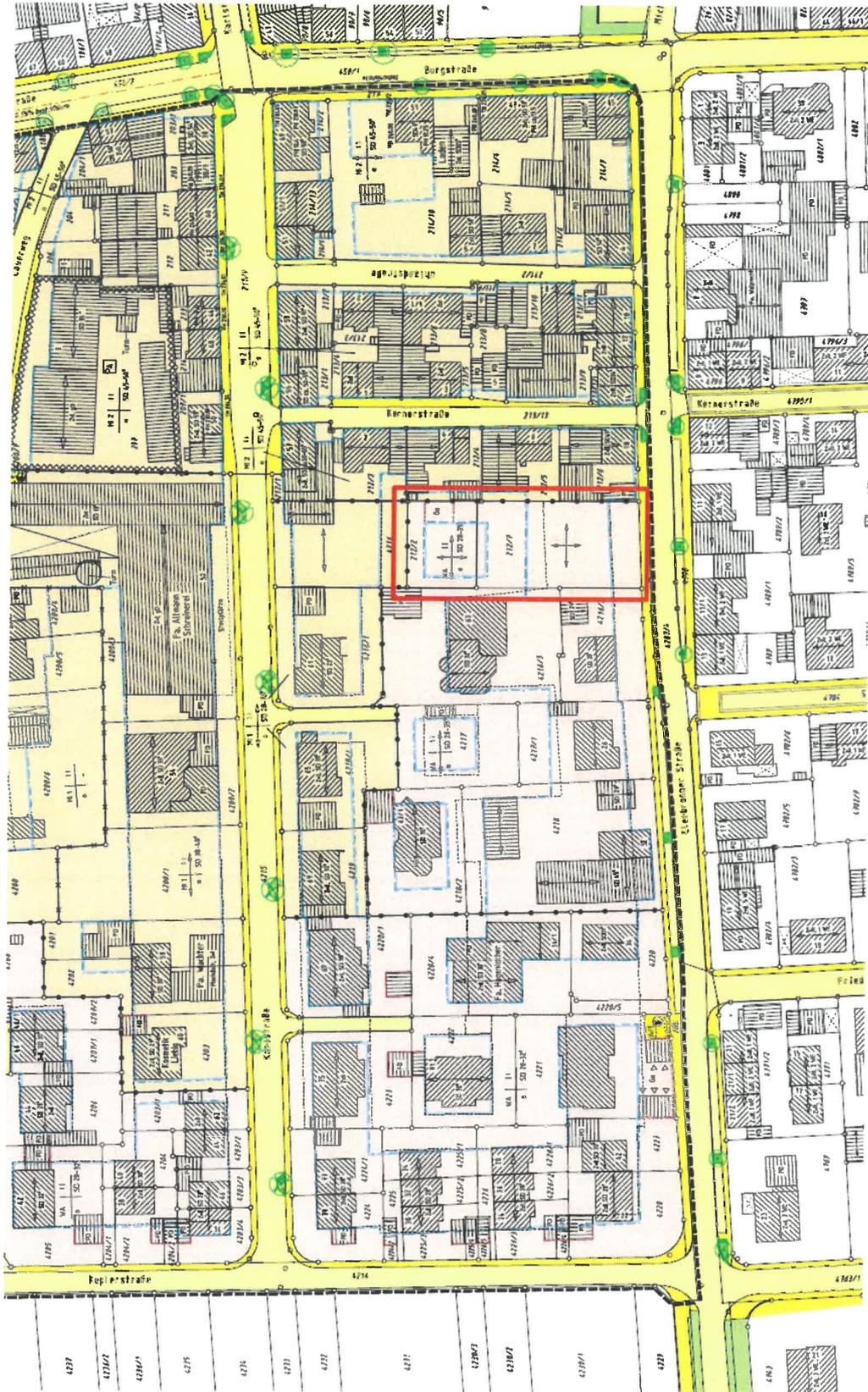
Die Bauherrschaft hat am 18.03.2019 die Genehmigung zum Bauvorhaben „Neubau von 5 + 8 Eigentumswohnungen mit 19 Tiefgaragenstellplätzen“ erhalten.

Im Nachgang hierzu soll nun das Untergeschoss teilweise geändert werden. Das Untergeschoss soll auf der Ostseite um 1,80 m und auf der Südseite um 1 m zurückgerückt und somit verkleinert werden.

Städtebaulich bestehen keine Bedenken.

Anlagen: Ausschnitt Bebauungsplan, Lageplan, Grundriss Untergeschoss und
 Ansicht Süd

Ausschnitt Bebauungsplan „Lauerweg, 1. Änderung“



^
Nord

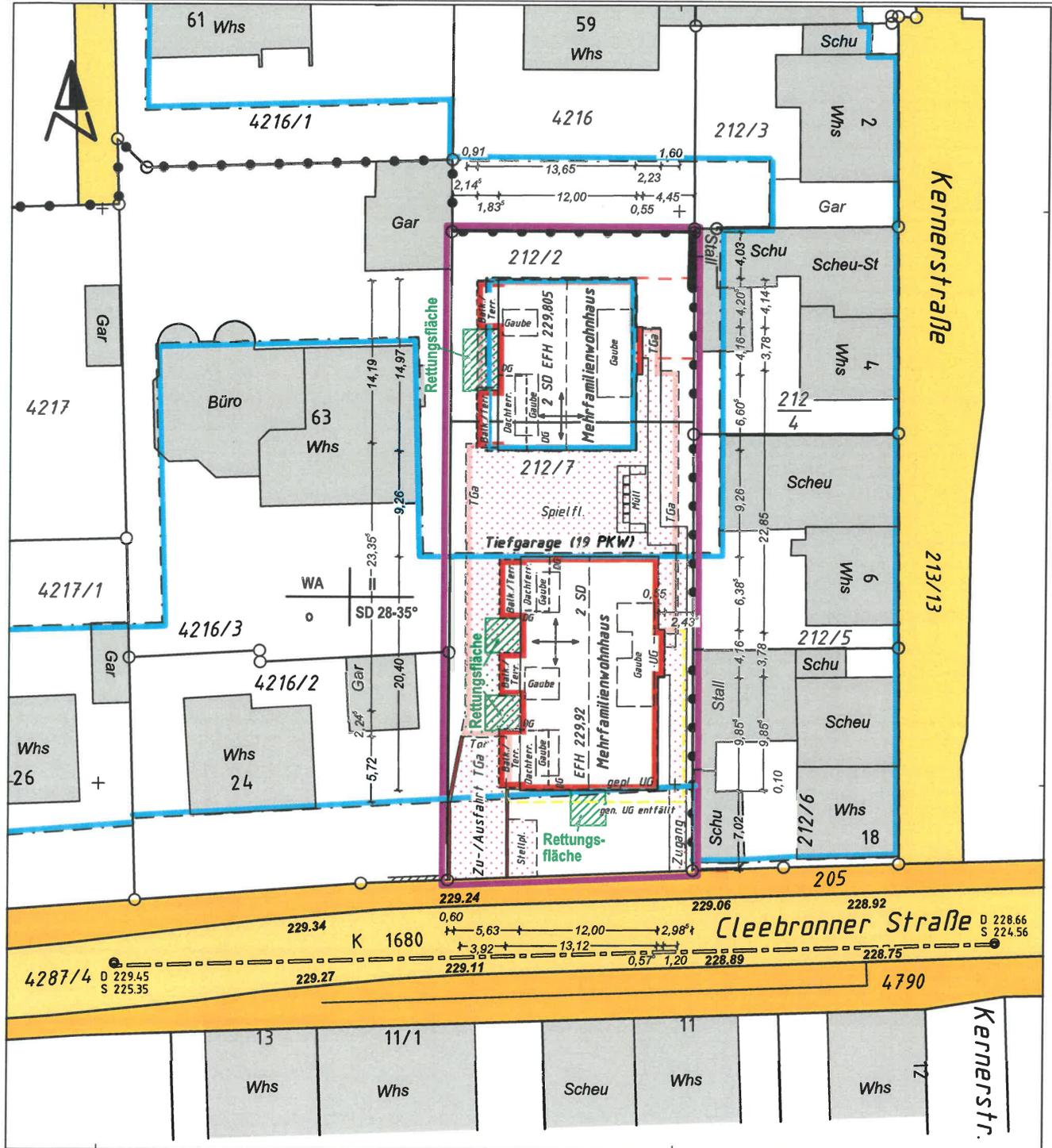
LAGEPLAN

zeichnerischer Teil (§ 4 LBOVVO)

Maßstab 1:500

Landkreis
Stadt/Gemeinde
Gemarkung
Flur / Ortsteil

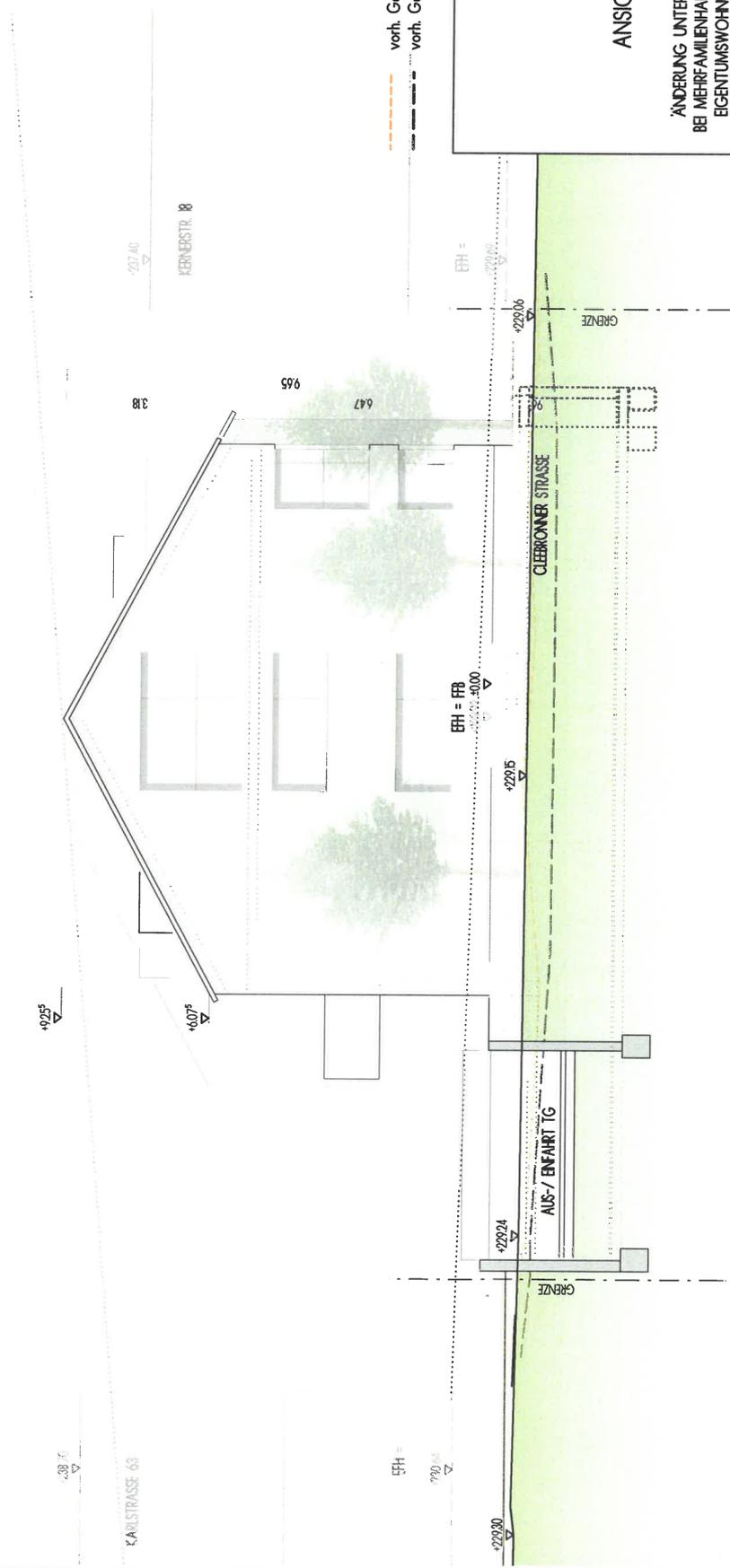
Ludwigsburg
Bönnigheim
Bönnigheim



mitzurechnende Anlagen
nach § 19(4) BauNVO

Die im Lageplan eingetragenen Straßenhöhen sind örtlich aufgenommen.

Andere als im Plan eingetragene unterirdische Versorgungsleitungen und dgl. sind dem Planfertiger nicht bekannt.



vorh. Gelände an der Grenze
 vorh. Gelände am Haus

ANSICHT SÜD		PLANBEZEICHNUNG
ÄNDERUNG UNTERGESCHOSS BEI MEHRFAMILIENHAUS MIT 5+8 EIGENTUMSWOHNINGEN MIT 19 TIEFGARAGENSTELLPLÄTZEN CLEBRONNER STR. 74357 BÖNNINGHEIM		PLANNUMMER 8.0 BAUVORHABEN
14. MAI 2019		DATUM
[Redacted]		PLANUNG + BAUHERR

Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/116

Federführung:

FB 4 - Bauen und Planen

Sachbearbeitung:

Mul, Anke

Fachgebiet Bausachen

Reg.Nr. 632.6

Datum 31.05.2019

Betreff:**Bausachen**

**Errichtung einer unbeleuchteten Plakattafel mit
zweiseitiger Werbewirkung für wechselnden**

Plakatanschlag

Meimsheimer Straße, Flst. 2776/2, Bönningheim

Gremium

Technischer Ausschuss

Sitzungstag

04.07.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss erteilt kein Einvernehmen zum Bauantrag.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich im unüberplanten Innenbereich an der Ostseite der Meimsheimer Straße.

Geplant ist die Errichtung einer unbeleuchteten Plakattafel mit zweiseitiger Werbewirkung für wechselnden Plakatanschlag. Der Plakatwechsel soll ca. alle 10 Tage erfolgen.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche wird ein Abstand von 0,50 m eingehalten.

Die Plakattafel inklusive Ständer ist insgesamt 4,15 m hoch. Die Plakattafel selber hat eine Höhe von 2,55 m und eine Breite von 3,76 m.

Beim Bereich, der sich östlich der Meimsheimer Straße befindet, kann von einem Mischgebiet ausgegangen werden.

Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig und außerdem genehmigungspflichtig, wenn sie größer als 1 m² sind.

Allerdings passt eine Werbeanlage nicht in die vorhandene Kleingartenstruktur, weshalb das Einvernehmen nicht vorgeschlagen werden kann.

Anlagen: Lageplanskizze, Ansicht und Fotomontage

Verwaltungsverwaltung Baden-Württemberg

Landratsamt Ludwigsburg
Verwaltungsbehörde
Ludwigsburgstraße 40
71634 Ludwigsburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Stand vom: 09.05.2019

Flurstück: 2776/2

Gemeinde: Bönningheim

Ludwigsburg

Ortschaft: Bönningheim

Kreis: Ludwigsburg

Stuttgart

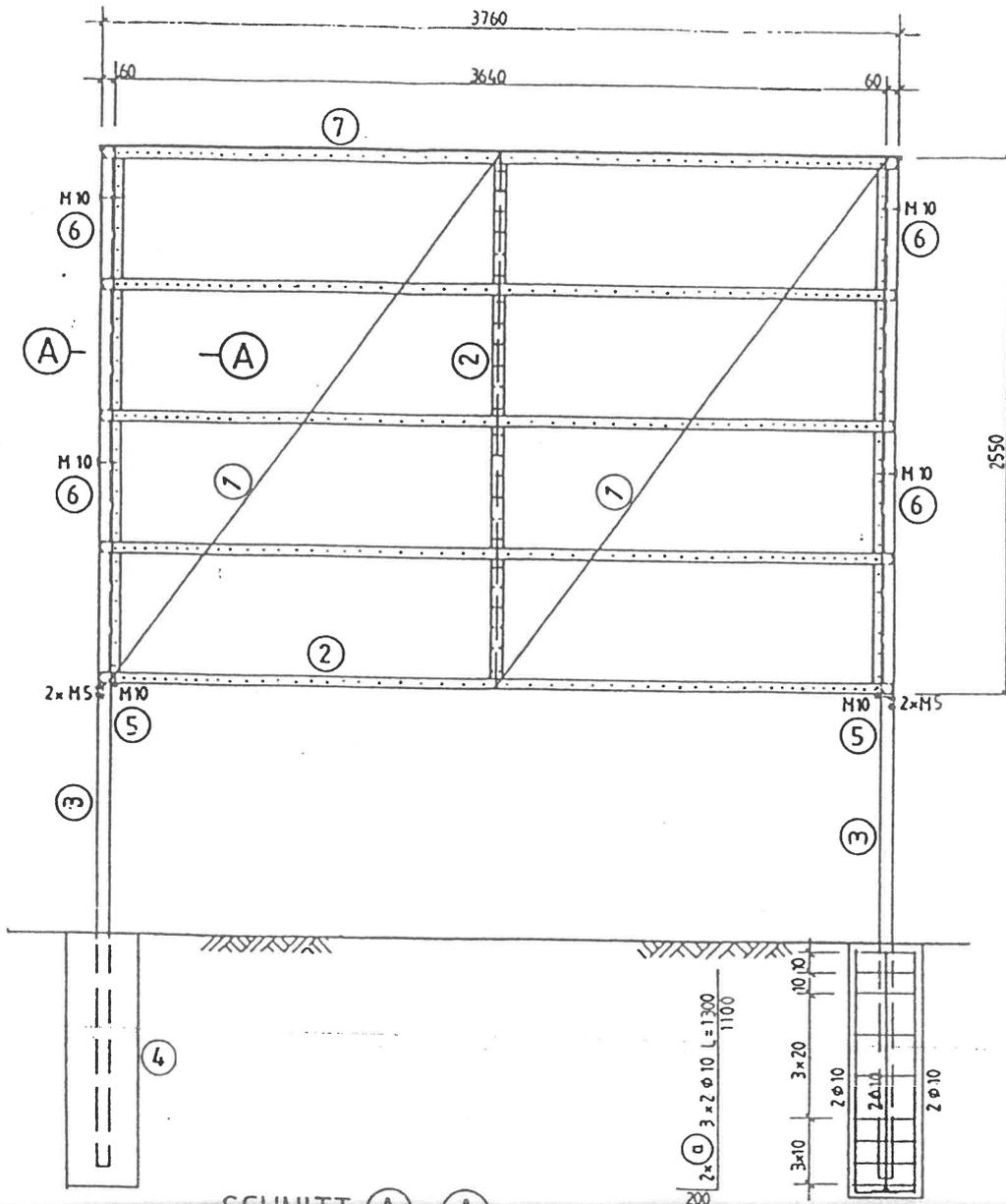
Regierungsbezirk: Stuttgart

5432535

32506846

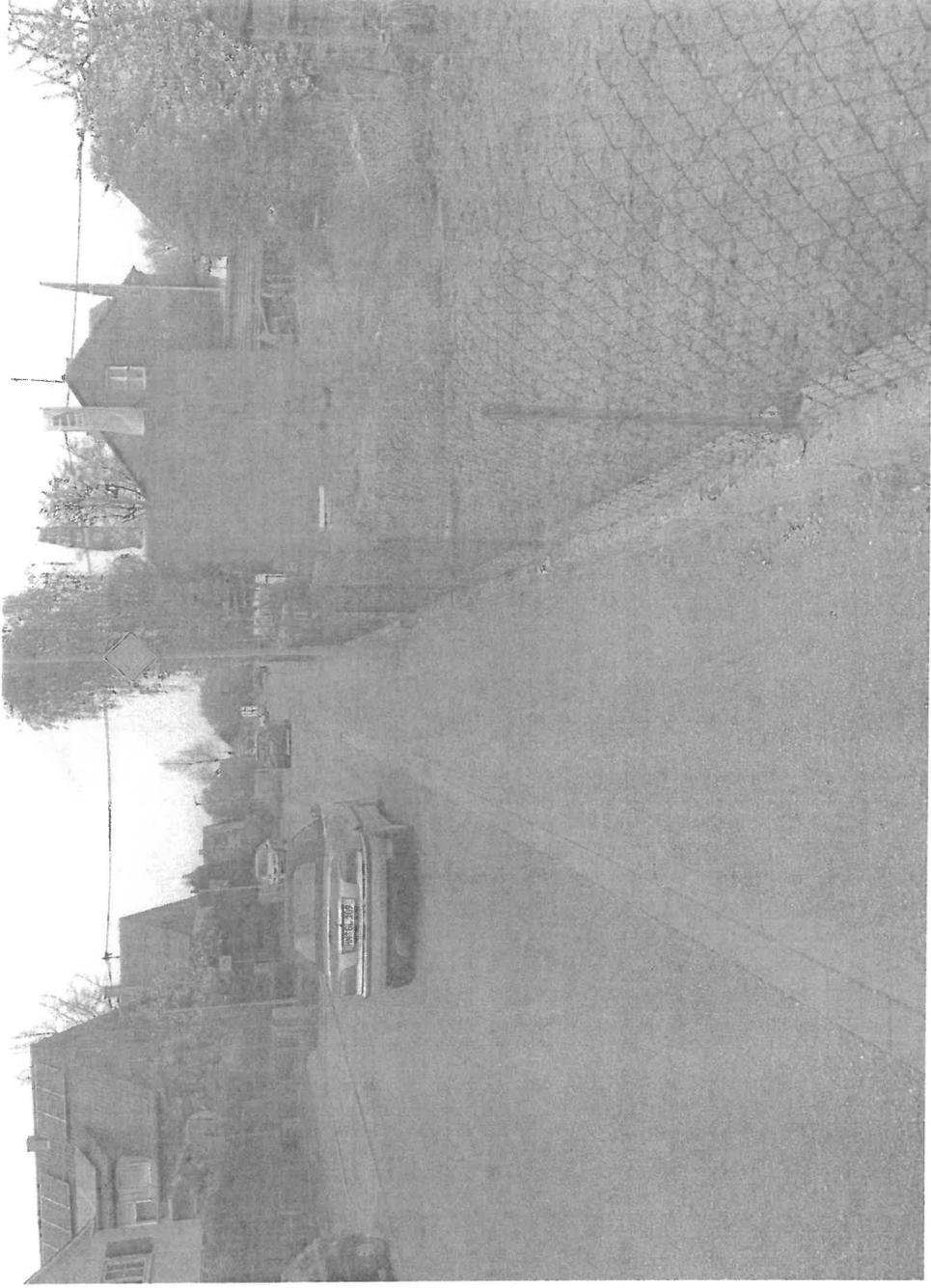


ANSICHT



Anlage 3 zum Bauantrag vom 21.05.2019

Fotomontage - Die eingezeichnete Platzierung auf dem Foto entspricht in der Größe und der Platzierung nicht exakt dem Lageplan und die Plakattafel ragt nicht in den öffentlichen Verkehrsraum



Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/117

Federführung:

FB 4 - Bauen und Planen

Sachbearbeitung:

Mul, Anke

Fachgebiet Bausachen

Reg.Nr. 632.6

Datum 31.05.2019

Betreff:**Bausachen**

**Errichtung einer unbeleuchteten Plakattafel mit
zweiseitiger Werbewirkung für wechselnden**

Plakatanschlag

Meimsheimer Straße, Flst. 167, Bönningheim

Gremium

Technischer Ausschuss

Sitzungstag

04.07.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich im unüberplanten Innenbereich an der Ostseite der Meimsheimer Straße.

Geplant ist die Errichtung einer unbeleuchteten Plakattafel mit zweiseitiger Werbewirkung für wechselnden Plakatanschlag. Der Plakatwechsel soll ca. alle 10 Tage sein.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche wird ein Abstand von 0,30 m eingehalten.

Die Plakattafel inklusive Ständer ist insgesamt 4,15 m hoch. Die Plakattafel selber hat eine Breite von 3,76 m und eine Höhe von 2,55 m.

Beim Bereich, der sich östlich der Meimsheimer Straße befindet, kann von einem Mischgebiet ausgegangen werden.

Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig und außerdem genehmigungspflichtig, wenn sie größer als 1 m² sind.

Nach § 11 Landesbauordnung (LBO) dürfen bauliche Anlagen, wozu auch Werbeanlagen zählen, das Ortsbild nicht verunstalten. Nach den Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichtes verunstaltet eine bauliche Anlage ihre Umgebung, wenn der Gegenstand zwischen ihr und der Umgebung von einem ästhetischen Eindrücken gegenüber offenen Betrachter, dem sogenannten gebildeten Durchschnittsbetrachter, als belastend und Unlust erregend empfunden wird.

Hiervon kann nicht ausgegangen werden. Somit bestehen städtebaulich keine Bedenken.

Anlagen: Lageplanskizze, Ansicht und Fotomontage

messungsverwaltung Baden-Württemberg

amtsamt Ludwigsburg
messungsbehörde
Ludwigsburgstraße 40
38 Ludwigsburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Stand vom: 09.05.2019

Flurstück: 167
Ortsbezeichnung: Bönningheim

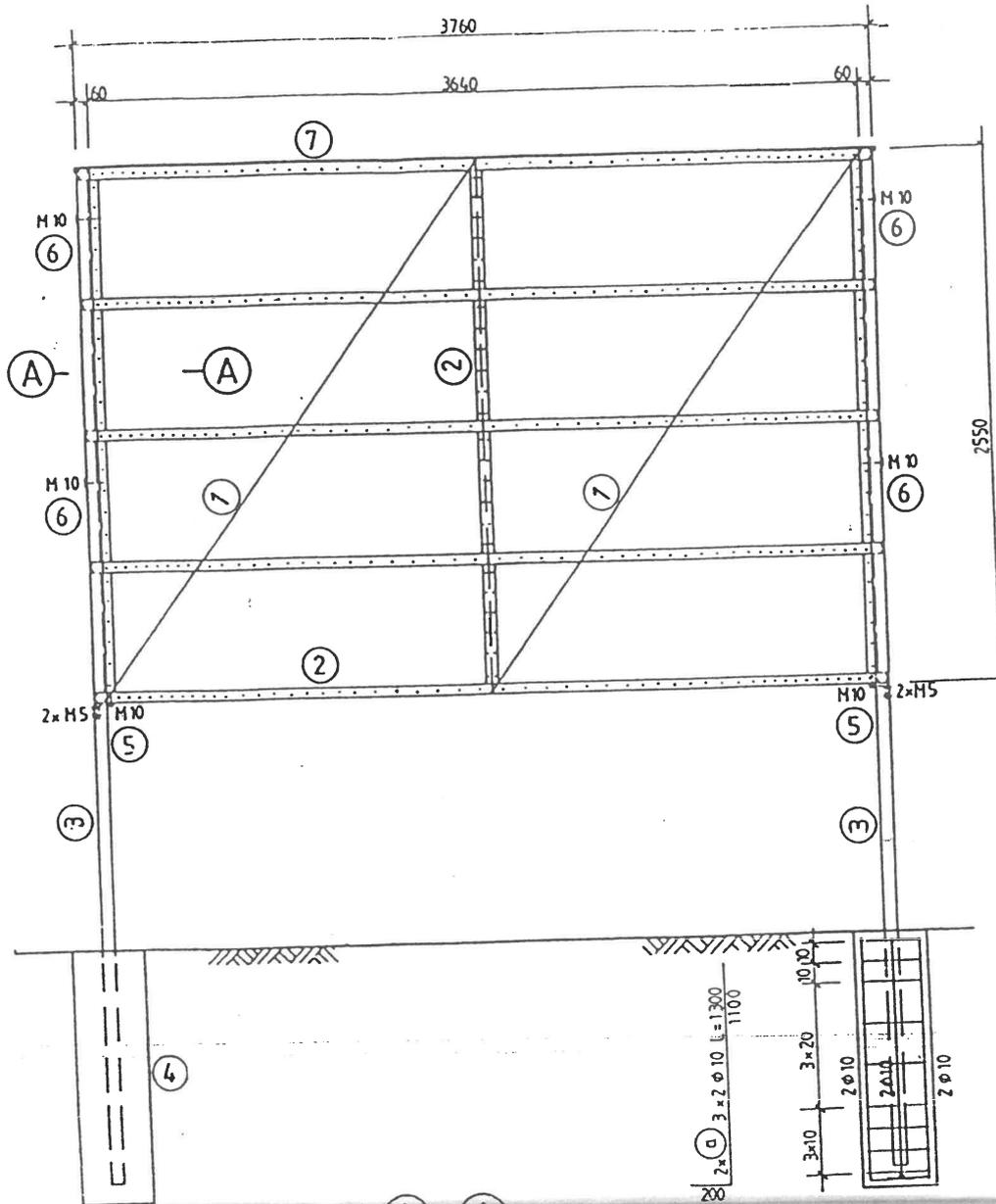
Gemeinde: Bönningheim
Kreis: Ludwigsburg
Regierungsbezirk: Stuttgart

5432494

32506858



ANSICHT



Anlage 3 zum Bauantrag vom 21.05.2019

Fotomontage - Die eingezeichnete Platzierung auf dem Foto entspricht in der Größe und der Platzierung nicht exakt dem Lageplan und die Plakattafel ragt nicht in den öffentlichen Verkehrsraum



Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/118

Federführung:

FB 4 - Bauen und Planen

Sachbearbeitung:

Mul, Anke

Fachgebiet Bausachen

Reg.Nr. 632.6

Datum 31.05.2019

Betreff:

**Bausachen
Einbau von zwei Ferienwohnungen
Walheimer Str. 4, Flst. 2145/3, Hofen**

Gremium

Technischer Ausschuss

Sitzungstag

04.07.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Walheimer Straße“.

Geplant ist der Einbau von 2 Ferienwohnungen in das bestehende Gebäude. Hierzu werden bestehende Wohnräume im Erdgeschoss und Dachgeschoss umgebaut zu Ferienwohnungen.

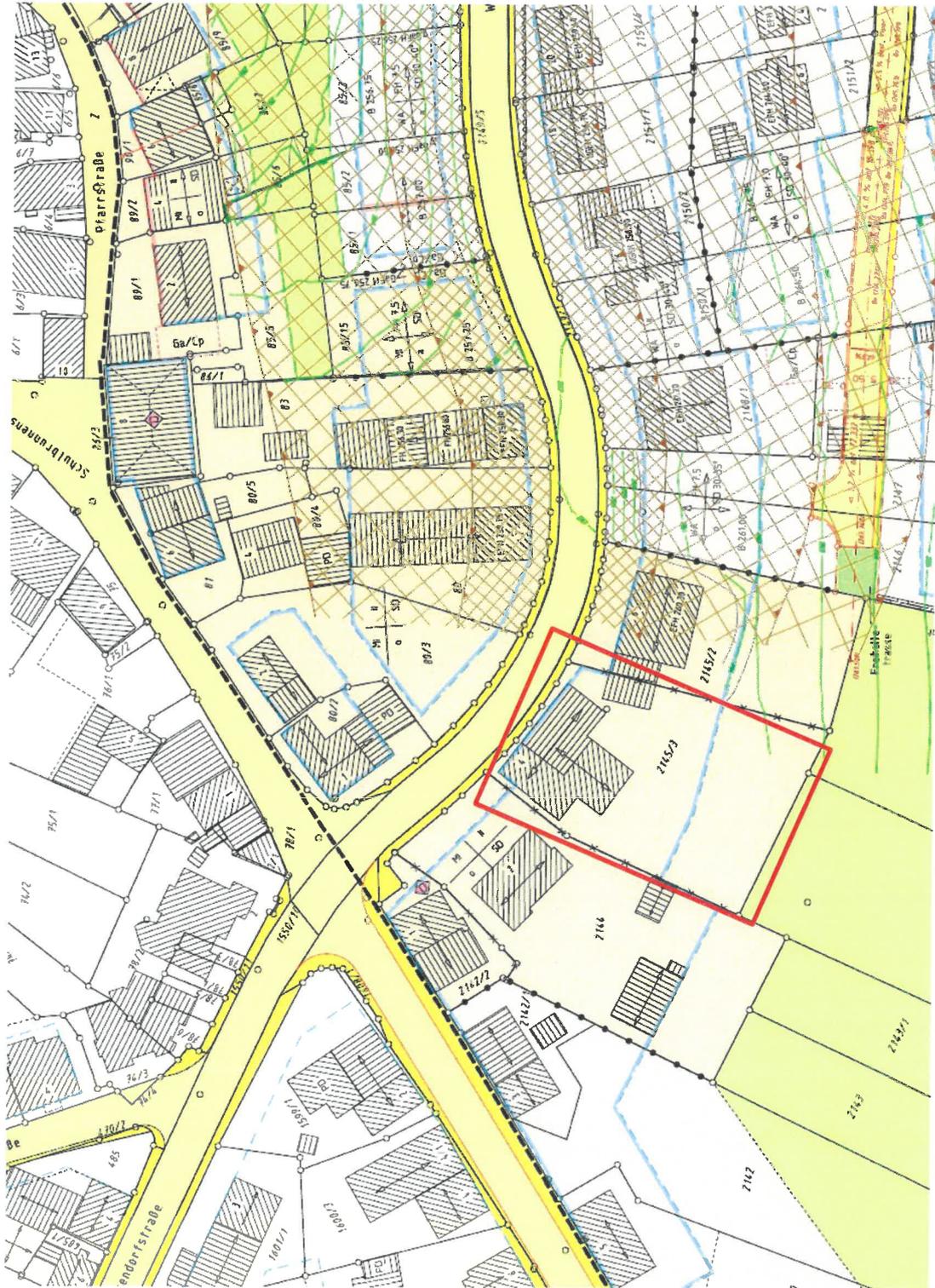
Im Bereich der Walheimer Straße 4 handelt es sich um ein Mischgebiet. Dort sind Ferienwohnungen zulässig.

Für 2 – 6 Zimmer von Ferienwohnungen ist 1 Stellplatz zur Verfügung zu stellen. Dieser ist auf dem Grundstück vorhanden.

Dem Bauantrag liegt auch ein Antrag auf Abweichung bezüglich des Fluchtweges vor. Die Prüfung hierzu obliegt der Baugenehmigungsbehörde. Das städtische Einvernehmen ist nicht erforderlich.

Anlagen: Ausschnitt Bebauungsplan, Lageplan und Ansichten

Ausschnitt Bebauungsplan „Walheimer Straße“



^
Nord

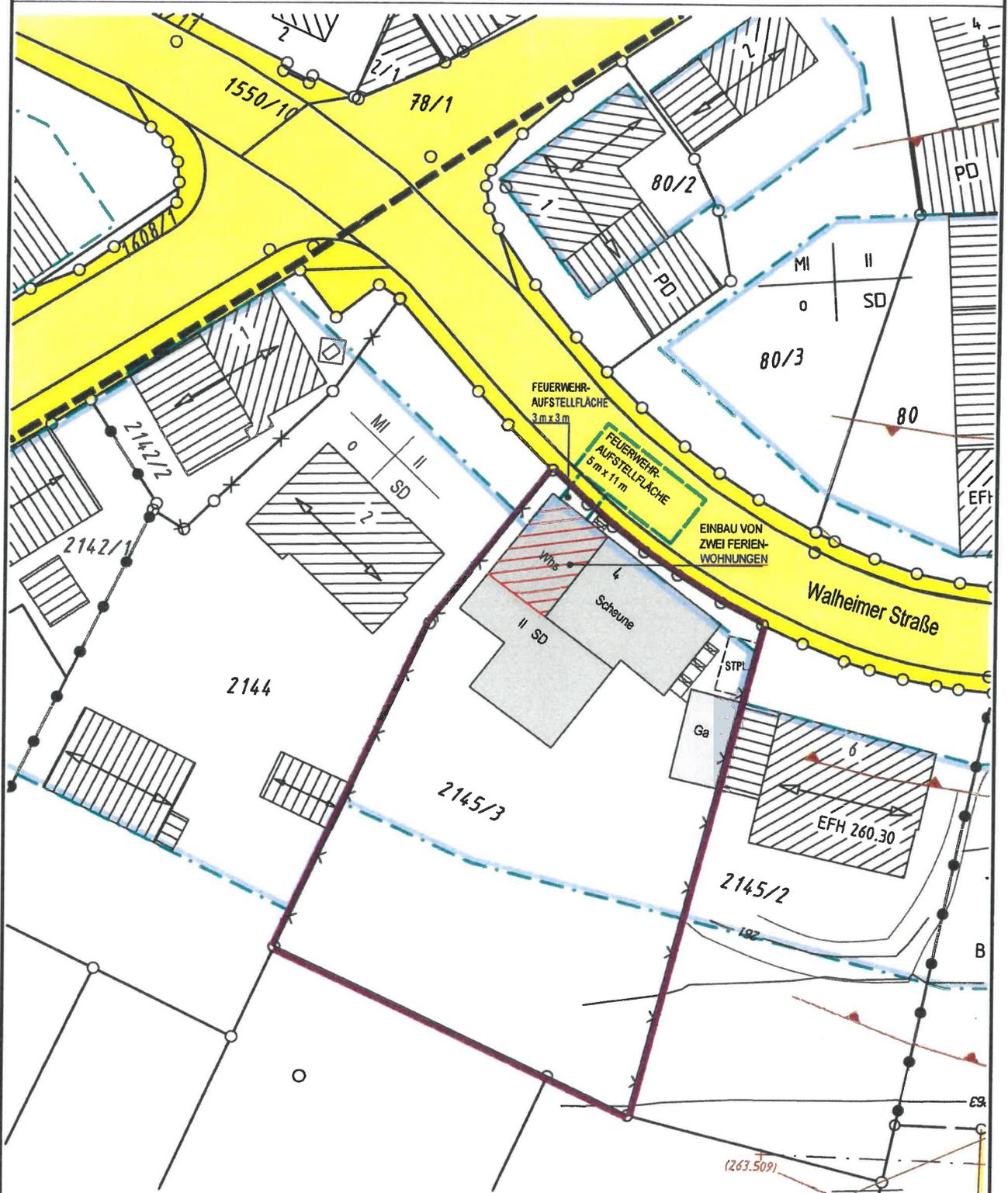
STADT: BÖNNIGHEIM

GEMARKUNG: HOFEN

LANDKREIS: LUDWIGSBURG

LAGEPLAN M ~~500~~

- ZEICHNERISCHER TEIL -



BAUVORHABEN: NUTZUNGSÄNDERUNG
EINBAU VON ZWEI FERIEWOHNUNGEN
WALHEIMER STR. 4, FLST.-NR.: 2145/3
74357 BÖNNIGHEIM-HOFEN

NUTZUNGSÄNDERUNG

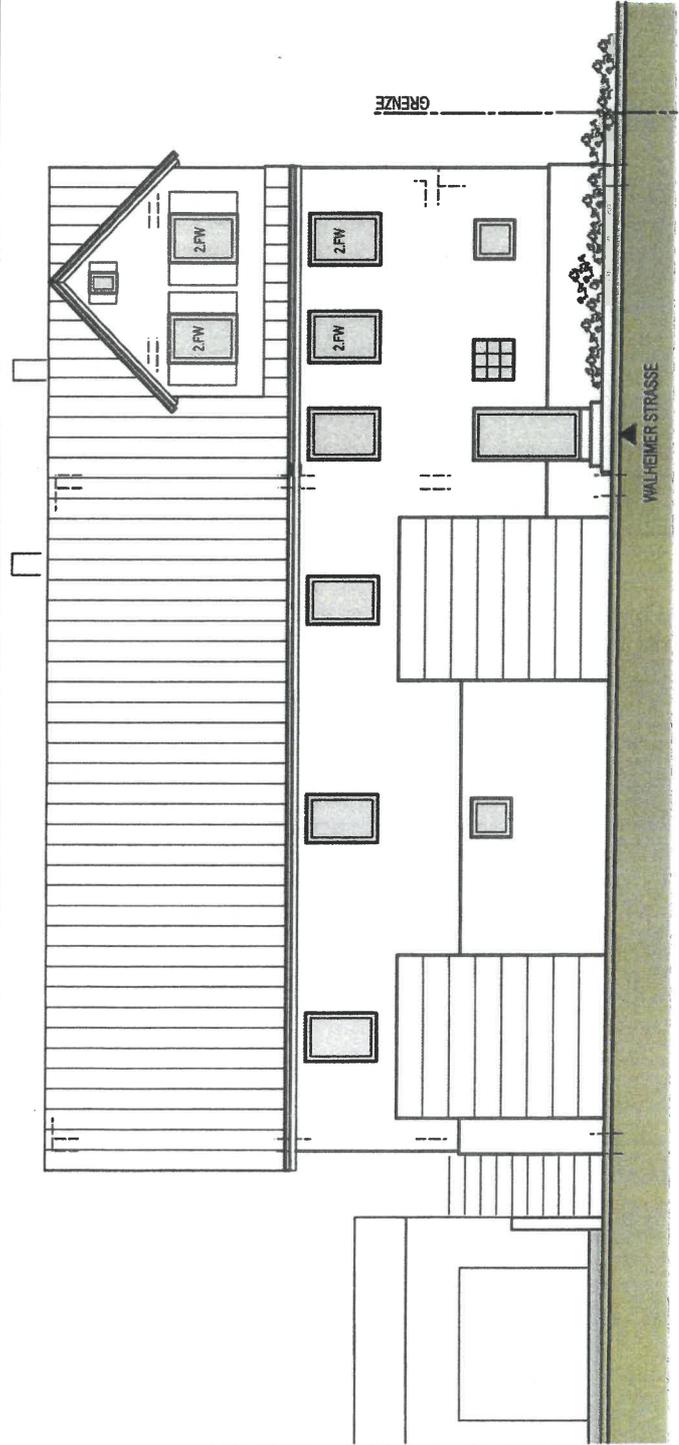
BAUHERR:

BAUVORHABEN:

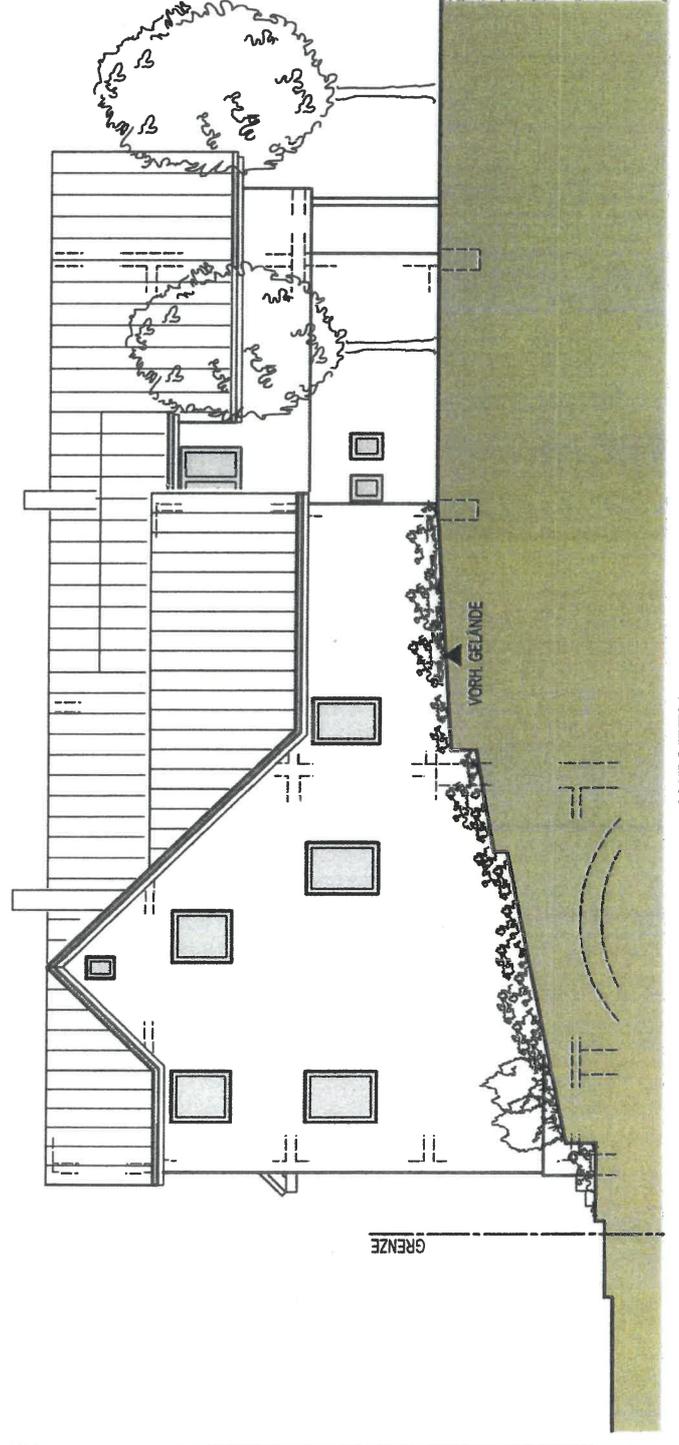
EINBAU VON ZWEI FERIEWOHNUNGEN
WALHEIMER STR. 4, FLST.-NR.: 2145/3
74357 BÖNNIGHEIM-HOFEN

ANERKANT: 20.05.2019

NORD- u. WESTANSICHT M. 



NORDEN



WESTEN

Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/120

Federführung:

FB 4 - Bauen und Planen

Sachbearbeitung:

Mul, Anke

Fachgebiet Bausachen

Reg.Nr. 632.6

Datum 11.06.2019

Betreff:

Bausachen

Umnutzung einer Betriebsstätte

Industriestraße 25 - 27, Flst. 2450/1, Bönningheim

Gremium

Technischer Ausschuss

Sitzungstag

04.07.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schmiedsberg, 1. Änderung“.

Geplant ist die Umnutzung der bestehenden Betriebsstätte.

Äußerlich werden keine Veränderungen am Gebäude vorgenommen.

Die bestehenden Räume werden anders genutzt, teilweise gibt es eine andere Raumaufteilung.

Aus der ehemaligen Maschinenhalle wird Produktion, Montage, Lager und Versand. Aus der Konfektionierung wird Produktion und Lager, aus dem Lager werden Aufenthaltsräume und Umkleideräume. Der Technikraum wird in die bisherige Zwischenbühne eingebaut.

Die Räumlichkeiten werden an mehrere Firmen vermietet, die Scheibenwischer und Spannvorrichtungen montieren, Schaltschränke zusammenbauen und Wartungen planen.

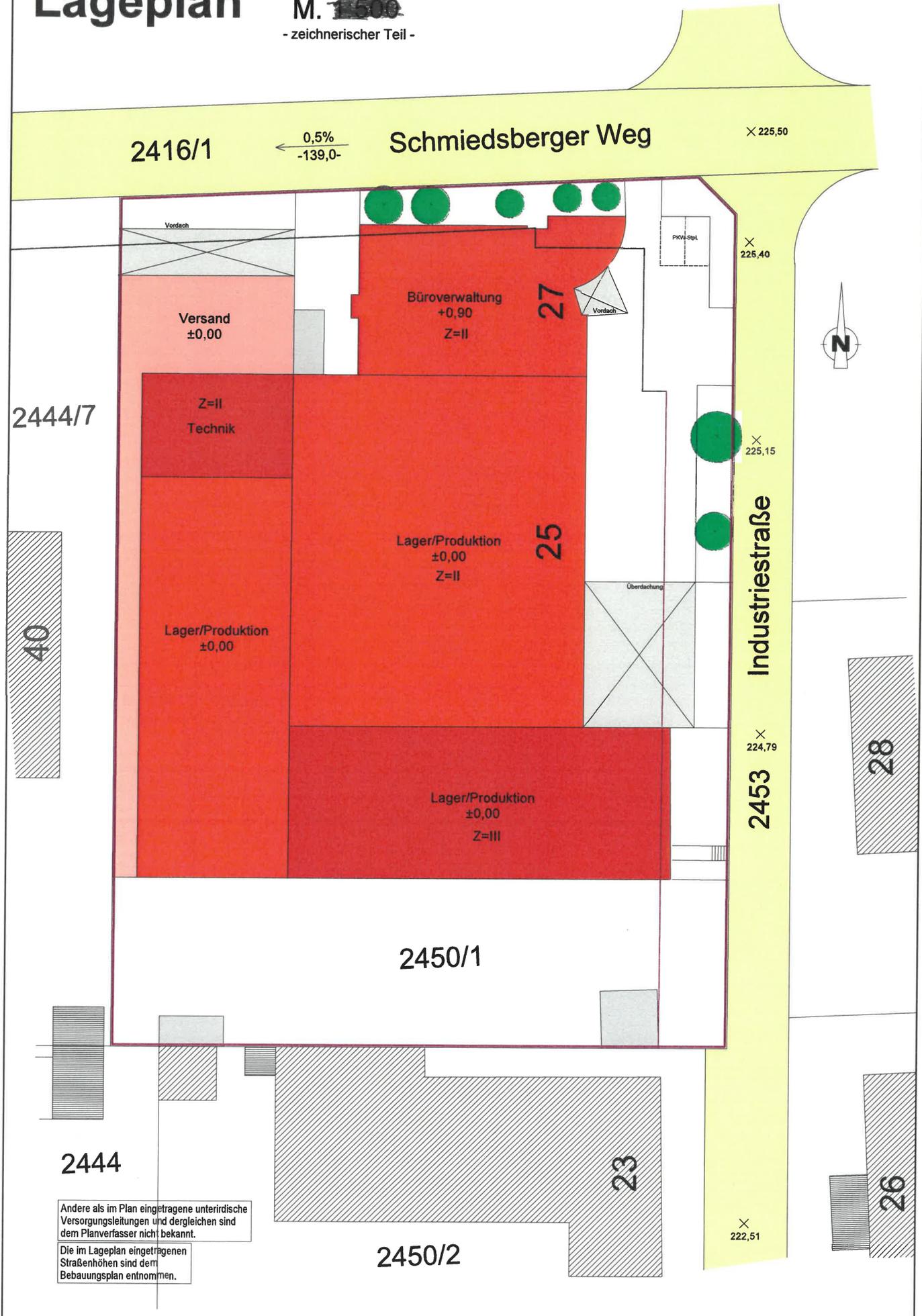
Anlagen: Ausschnitt Bebauungsplan und Lageplan

Ausschnitt Bebauungsplan „Schmiedsberg, 1. Änderung“



Lageplan

M. ~~1500~~
- zeichnerischer Teil -



2416/1

0,5%
← -139,0-

Schmiedsberger Weg

× 225,50

Vordach

Versand
±0,00

Büroverwaltung
+0,90
Z=II

27

Pflanzloch

× 225,40



2444/7

Z=II
Technik

× 225,15

Lager/Produktion
±0,00
Z=II

25

Überdachung

40

Lager/Produktion
±0,00

Industriestraße

× 224,79

Lager/Produktion
±0,00
Z=III

2453

28

2450/1

2444

23

Andere als im Plan eingetragene unterirdische
Versorgungsleitungen und dergleichen sind
dem Planverfasser nicht bekannt.

Die im Lageplan eingetragenen
Straßenhöhen sind dem
Bebauungsplan entnommen.

2450/2

× 222,51

26

Informationsvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/123

Federführung:

FB 4 - Bauen und Planen

Sachbearbeitung:

Mul, Anke

Fachgebiet Bauleitplanung

Reg.Nr. 621.25

Datum 18.06.2019

Betreff:

**Bauleitplanung Nachbargemeinden
Gemeinde Freudental, Bebauungsplan "Alleefeld"**

Gremium

Technischer Ausschuss

Sitzungstag

04.07.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Kenntnisnahme

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Freudental plant die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Alleefeld“ am südöstlichen Ortsrand.

Ein Teil dieses Gebiets soll der Wohnbebauung dienen.

Außerdem ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geplant.

Die Stadt Bönningheim wird als Nachbargemeinde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch angehört.

Bezüglich der vorgelegten Planung bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Anlagen: Erläuterungen und Planunterlagen

Sachverhalt:

Die Gemeinde Freudental plant gemeinsam mit der Landsiedlung GmbH die Entwicklung des südöstlich an die Bebauung „Alleefeld IV“ und „Alleefeld V“ (Taubenstraße / Schwalbenstraße) angrenzten Gebiets und die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Alleefeld“. Ziel des Bebauungsplans „Alleefeld“ ist es, die vorhandene Nachfrage nach Wohnhausgrundstücken in Freudental zu befriedigen sowie die wohnartnahe Grundversorgung mit einem Lebensmittelmarkt sicherzustellen.

Zur Schaffung von Baurecht ist nun die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Planerfordernis

Die Gemeinde Freudental möchte der stetig wachsenden Nachfrage nach Wohnraum Abhilfe schaffen und ein Neubaugebiet am südöstlichen Ortsrand ausweisen. Im Zuge der gerade stattfindenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Gemeindeverwaltungsverband Besigheim wurde der Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde ermittelt und die Ausweisung eines neuen Wohngebietes auf der Fläche südlich der Kreisstraße K 1633 (Richtung Bietigheim-Bissingen) mit den zuständigen Raumordnungsbehörden abgestimmt. In Verbindung mit diesem neuen Wohngebiet soll sich ein Lebensmittelmarkt ansiedeln, der der Grundversorgung sowohl des neu entstehenden Gebietes als auch die der bestehenden Ortslage von Freudental dienen kann. Da andere Lebensmittelläden (Metzger...) aus verschiedenen Gründen nicht mehr in Freudental ansässig sind, ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zur Sicherung der Nahversorgung unabdingbar. Diese Notwendigkeit wurde bereits vor Jahren erkannt, sodass ein geplantes Sondergebiet für kleinflächigen Einzelhandel bereits im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehen wurde. Das Plangebiet mit einem Bereich für Wohnbebauung und einem Bereich für einen Lebensmittelmarkt soll einheitlich entwickelt werden und einem in sich stimmigen Gesamtkonzept folgen.

Zur Sicherung und Ordnung des neu entstehenden Gebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Beschreibung der städtebaulichen Konzeption

Das Konzept überplant die am südöstlichen Ortsrand liegenden Flurstücke 363/4, 364/4, 365/1 sowie 365/4 (teilweise).

Das Gebiet wird komplett über einen neu entstehenden Kreisverkehr am Verkehrsknotenpunkt der L 1106 / K 1633 erschlossen und lässt sich grob aufteilen

in einen nördlichen Teil (Lebensmittelmarkt) und einen südlichen Teil (Wohnbebauung).

Nördlicher Teil (Lebensmittelmarkt):

Im Norden des Gebiets soll ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt angesiedelt werden. Eine für diesen Bereich vorliegende Vorentwurfsplanung vom Büro KMB (Stand 2011) wurde mittlerweile verworfen. Derzeit laufen Gespräche mit einem potenziellen Interessenten, dessen (Detail-) Planung im weiteren Verfahren mit der Gemeinde abgestimmt werden muss. Um das Gelände des Lebensmittelmarktes herum befinden sich großflächige Grünflächen, vor allem um die wertvolle Sichtbeziehung zum Schloss Freudental mit seinem Park freizuhalten, aber auch um möglicherweise notwendige Flächen für Ausgleichsmaßnahmen oder für die Wasserwirtschaft (z.B. Regenrückhaltung) bereit zu halten.

Südlicher Teil (Wohnbebauung):

Der südliche Gebietsteil ist komplett für die Errichtung eines neuen Wohnbaugebietes vorgesehen. Entlang eines ringförmigen Straßennetzes ordnen sich Einzel- sowie Doppelhäuser auf unterschiedlich großen Grundstücken (ca. 350m² - 550m²) an. Am Gebietsrand sind vorwiegend Einzelhäuser vorgesehen, während in der Gebietsmitte auch durchaus Doppelhäuser oder andere verdichtete Wohnformen denkbar sind. Um die vom Regionalverband vorgegebenen Wohnbaudichtewerte (55 Einwohner pro Hektar) nachweisen zu können, sind im Norden des Wohngebiets zwei Mehrfamilienhäuser angedacht, die auch einen städtebaulich sinnvollen Übergang zum dann nördlich angrenzenden Lebensmittelmarkt darstellen. Das Wohngebiet hält an mehreren Stellen öffentliche Stellplätze vor, um den Parkdruck auf der Straße zu verringern. Das komplette Wohngebiet ist von einem Grüngürtel umschlossen. Dieser sichert zum Einen einen großzügigen Abstand zu der Bestandsbebauung im Westen und zum Anderen schafft er einen harmonischen Übergang zur angrenzenden freien Landschaft.

Legende



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Gemeinde Freudental

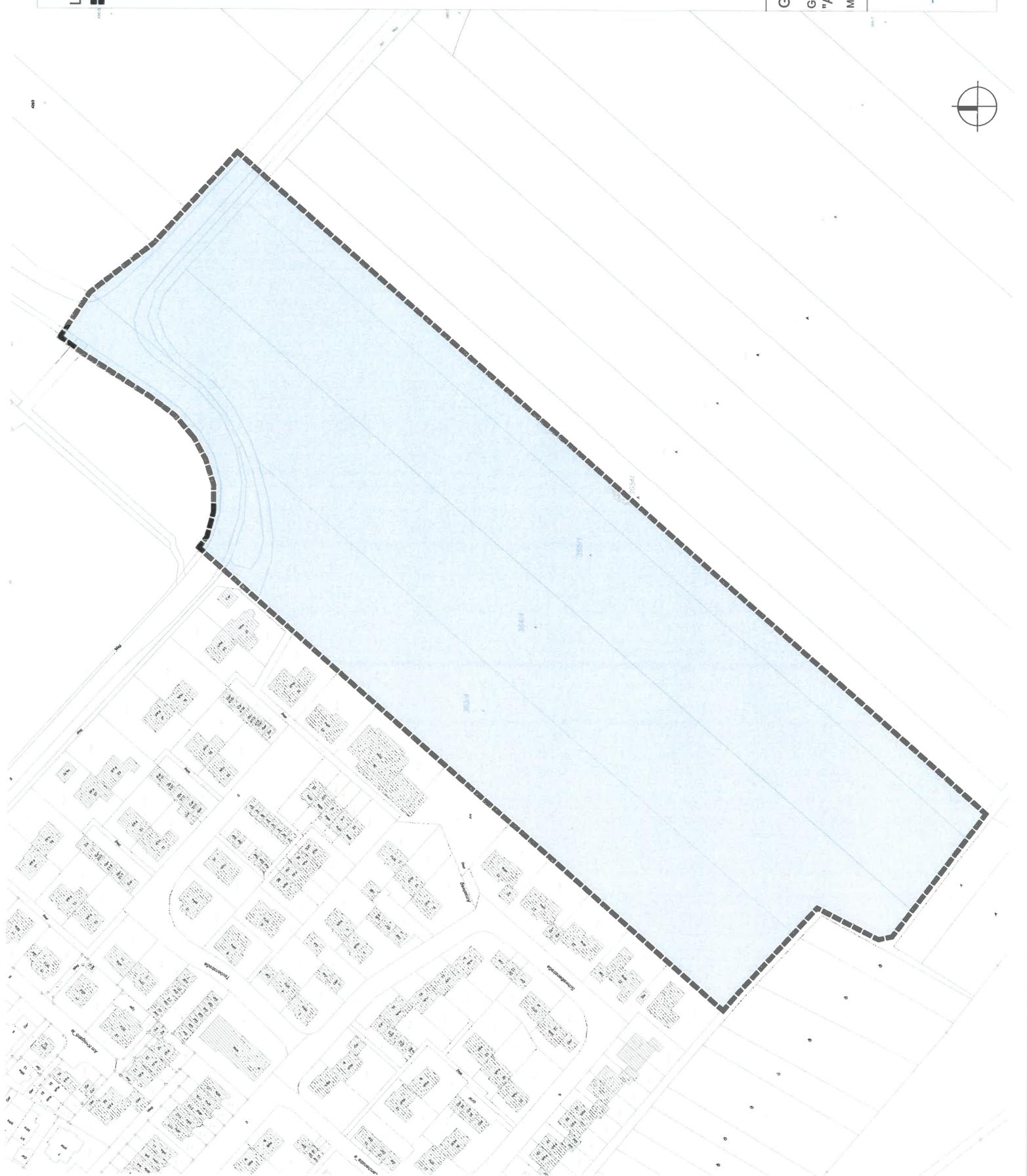
Geltungsbereich
"Alleinfeld"

M 1:1.000 in DIN A2

18.04.2019

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITECTEN

WEINBERGERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE





Gemeinde Freudental

städtetbauliches Konzept
"Alleefeld"

M 1: 1.000 in DIN A2

18.04.2019

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITECTEN

WEINRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE



Informationsvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/124

Federführung:

FB 4 - Bauen und Planen

Sachbearbeitung:

Mul, Anke

Fachgebiet Bauleitplanung

Reg.Nr. 621.25

Datum 18.06.2019

Betreff:

**Bauleitplanung Nachbargemeinden
Gemeindeverwaltungsverband Besigheim
Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 - 2035**

Gremium

Technischer Ausschuss

Sitzungstag

04.07.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Kenntnisnahme

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.

Sachverhalt:

Der Gemeindeverwaltungsverband Besigheim hat am 6.5.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan 2020 bis 2035 ver das Verbandsgebiet beschlossen und zwar für die Gemarkungen der Stadt Besigheim mit Ottmarsheim und der Gemeinden Freudental, Gemmrighheim, Hessigheim, Löchgau, Mundelsheim und Walheim.

In den Verbandsgemeinden des Verwaltungsverbands Besigheim ist hauptsächlich ein dringender Bedarf an weiteren Wohnbauflächen und in einzelnen Verbandsgemeinden ein Bedarf an weiteren Gewerbe- und Sonderbauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf erforderlich.

Die benötigten Flächen teilen sich wie folgt auf:

Wohnbauflächenbedarf:

Besigheim: 31,9 ha

Freudental: 2,5 ha

Gemmrighheim: 9,5 ha

Hessigheim: 3,4 ha

Löchgau: 13,4 ha

Mundelsheim: 3,1 ha

Walheim: 4,1 ha

Gewerbeflächenbedarf:

Besigheim: 5,6 ha

Freudental: ein Mischgebiet für kleinere Betriebe

Gemmrighheim: Ausweisung eines Gewerbegebiets und eines Mischgebiets

Hessigheim: Ansiedlung von bedarfsgerechten Betriebs- und Wohngebäuden für die örtliche Landwirtschaft

Löchgau: 6,9 ha

Mundelsheim: 3 ha (als Flächenreserve)

Walheim: kein Bedarf

Sonderbauflächen:

Besigheim: Sonderbaufläche im Niedernberg, um den Weintourismus ausbauen zu können

Freudental: Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt

Hessigheim: Sonderbaufläche zur Sicherung der Entwicklung der Felsengartenkellerei

Walheim: Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt

Die Stadt Bönningheim wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angehört.
Es werden keine Bedenken oder Anregungen geltend gemacht.

Anlagen: Auszüge aus dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan

1. VORBEMERKUNG

1.1 Allgemeines

Die Aufgaben des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim bestehen vorrangig in der gemeinsamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung.

Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes ist die Stadt Besigheim. Der geltende Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim ist mit Erlass des Landratsamtes Ludwigsburg vom 14.07.2006 genehmigt worden.

Die Planung für die Fortschreibung baut auf dem Flächennutzungsplan in seiner derzeit gültigen Fassung auf. Erläutert wird insbesondere die Methode der Bauflächenbedarfsermittlung. In einem weiteren Schritt werden die geplanten Bauflächen anhand von Flächensteckbriefen näher betrachtet.

1.2 Anlass der Fortschreibung

Mit Ablauf der Geltungsdauer des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes wird die Fortschreibung des Planes bis zum Jahre 2035 zur Steuerung und Koordinierung der weiteren Entwicklung der Verbandsgemeinden und des Verbandsgebietes erforderlich.

Die in der FNP Fortschreibung 2005 – 2020 ausgewiesenen geplanten Bauflächen sind weitestgehend ausgeschöpft. Allerdings ist in allen Gemeinden des GVV Besigheim weiterhin ein dringender Bedarf, vor allem an weiteren Wohnbauflächen, vorhanden. Zudem sind in einzelnen der sieben Mitgliedsgemeinden weitere Gewerbe- und Sonderbauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf erforderlich.

Ziel dieser Fortschreibung ist im Wesentlichen die Darstellung der für die nächsten 15 Jahre ermittelten Inanspruchnahme von Flächen aus der freien Landschaft unter Berücksichtigung und weitgehender Schonung der ökologisch wichtigen und wertvollen Landschaftspotentiale sowie einer Minimierung der Umweltbelastungen. Zieljahr des fortzuschreibenden Flächennutzungsplanes ist das Jahr 2035.

1.3 räumliche Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Markungen der Stadt Besigheim mit Ottmarsheim und die der Gemeinden Freudental, Gemrigheim, Hessigheim, Löchgau, Mundelsheim und Walheim.

Es liegt im mittleren Neckarraum im Norden des Landkreises Ludwigsburg und grenzt an folgende Nachbargemarkungen an:

Im Norden Gemeindeverwaltungsverband Bönnigheim, Neckarwestheim

Im Osten Großbottwar, Steinheim

Im Süden Pleidelsheim, Ingersheim, Bietigheim-Bissingen und Sachsenheim

Im Westen Sachsenheim

Gegenüber dem vorangegangenen Flächennutzungsplan hat sich der räumliche Geltungsbereich nicht verändert. Eine Darstellung der naturräumlichen Gliederung des Verbandsgebietes ist dem Landschaftsplan (wird im weiteren Verfahren ergänzt) zu entnehmen.

1.4 Planungsvorgaben

Der Fortschreibungsentwurf basiert auf den Zielen und Vorgaben der Landesplanung – Landesentwicklungsplan und Regionalplan – und wird mit den landschaftsplanerischen Vorgaben – Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan – abgestimmt.



Nachfolgende Tabelle zeigt den Wohnbauflächenbedarf für Besigheim nach der Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur:

	Tatsächliche Bevölkerungsstruktur
Eigenentwicklung	862 EW
Zuwanderung	925 EW
Zuwachs insgesamt	1.787 EW
Wohnbauflächenbedarf	22,3 ha
abzgl. Baulücken	1,5 ha
Wohnbauflächenbedarf abzgl. BLK	20,8 ha

Neue Bauherren - Hochbetagte
Neurentner – Neue Bauherren

Sowohl bei der Ermittlung nach der Plausibilitätsprüfung, als auch nach der Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur lässt sich ein nahezu identischer Wohnbauflächenbedarf nachweisen.

Die Betrachtung des demographischen Bedarfs unterstützt die Verwendung des oberen Randes des Entwicklungskorridors und somit einen erhöhten Wohnbauflächenbedarf. Dieser ergibt sich vor allem durch die Wanderung. Im Jahr 2016 war die Anzahl der Zugezogenen deutlich höher als die Anzahl der Fortgezogenen. Hier lag der Wanderungssaldo bei +350 Einwohner (entspricht ca. 2,9%). Der hohe Zuzug lässt sich zum einem auf die Erschließung des Neubaugebiets „Bülzen-Ost“ zurückführen. Zum anderen haben sich die Einwohnerzahlen durch Baulückenschließungen und durch die Schaffung von neuem Wohnraum im Innenbereich (durch Abbruch und Neubebauung) bemerkbar gemacht. Lässt man das Jahr 2016 mit dem überdurchschnittlichen Zuzug bei der Betrachtung einmal außen vor und berücksichtigt nur die Jahre 2011 bis 2015, so kommt man dennoch auf einen positiven Wanderungssaldo von insgesamt 327 Einwohnern. Dies entspricht im Durchschnitt einem jährlichen Zuzugsgewinn von 65 Personen.

Durch die Vielzahl an kulturellen Angeboten, ein reges Vereinsleben, eine sehr gute Kinderbetreuung, den Tourismus und die historische Altstadt verfügt Besigheim über eine sehr hohe Lebensqualität. Auch aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung gilt Besigheim als attraktiver Wohnstandort. Die Stadt Besigheim verfügt über einen Bahnhof, an dem im 30-Minuten-Takt eine Anbindung an die Regionalzüge der Bahnlinie Stuttgart-Heilbronn-Mosbach-Neckarelz besteht. So sind die Bahnhöfe der umgebenden Zentren Heilbronn, Bietigheim-Bissingen, Ludwigsburg und Stuttgart schnell zu erreichen. Zudem stehen am Bahnhof P+R-Parkplätze zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt die Stadt Besigheim über einen Stadtlinienerverkehr (Linie 560 - Ingersheimer Feld - Schimmelfeld - Altstadt - Bahnhof - Spindelberg - Schäuber und zurück).

Anbindung besteht auch an die Linien

- Besigheim - Freiberg/N.
- Besigheim - Marbach/N. (Fahrrad- und Wanderbus WeinKulTourer)
- Besigheim - Gemmrigheim - Kirchheim/N. (Schülerverbindung)
- Nachtbus: Besigheim - Pleidelsheim - Freiberg mit Anbindung Ludwigsbug

Neben einem attraktiven Wohnstandort ist Besigheim auch ein attraktiver Arbeitsstandort. Dies belegt die höhere Berufseinpendler- als Berufsauspendlerzahl. Auf 4.201 Berufsauspendler kommen 4.355 Berufseinpendler, was einen Pendlersaldo von +154 ergibt. Geht man davon aus, dass 15 % dieser Einpendler ihren Arbeitsstandort auch zu ihrem Wohnstandort machen wollen, so wird hierdurch bei einer Belegungsdichte von 2,2 EW/WE⁷ und einer Bruttowohndichte von 80 EW/WE ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von **0,6 ha** erforderlich.

⁷ Belegungsdichte nach eigener Berechnung

Nachdem mit Bülzen-Ost die letzte Bauflächenreserve aufgebraucht ist, hat sich die Stadt in den letzten Jahren bereits auf die Innenentwicklung konzentriert. Da es in Besigheim weder Branchen/Konversionsflächen oder Altlastenflächen gibt, setzt sich die Stadt bereits seit Jahrzehnten mit hohen Summen aus dem städtischen Haushalt für private und öffentliche Sanierungsmaßnahmen ein. Erfreulicherweise wurde Besigheim im Jahr 2017 mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Stadtkern IV“ in das Bund-Länder-Programm „Zukunft Stadtgrün“ aufgenommen. Dadurch besteht u.a. die Möglichkeit Leerstände zu reduzieren, Gebäude wieder nutzbar zu machen und auch untergenutzten Grundstücken eine neue Bebauung zuzuführen. Aktuell zu nennen ist die Hofrat-Lang-Str. 7 und die Weinstraße 6/Steinbachbachstr. 16. Dort entstehen in naher Zukunft 25 neue Wohneinheiten. Darüber hinaus gibt es Bauträger, die untergenutzte Grundstücke erwerben, abrechen und einer attraktiven Neubebauung zuführen. So werden in der Christofstraße 10, Bietigheimer Str. 63-67 und Kronenstraße 29-31 mittelfristig 88 Wohneinheiten entstehen.

Die Grundstücke des neuen Wohngebiets Bülzen-Ost wurden nur mit Bauverpflichtung veräußert. Rund 75 % der Nettofläche befand sich nach der Umlegung in privatem Besitz. Hier haben sich die Umlegungsbeteiligten gegenüber der Stadt dazu verpflichtet, innerhalb von 8 Jahren ab der Bebaubarkeit (01.02.2016) mit dem Bau zu beginnen und diesen ab Baubeginn innerhalb von 2 Jahren bezugsfertig zu erstellen. Zum 01.12.2017 sind von den 3,14 ha 1,74 ha (173 WE) bereits bebaut bzw. im Bau. Die 25% der Fläche in kommunaler Hand wurden mit der Verpflichtung veräußert, innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss mit dem Bau eines Wohngebäudes zu beginnen und dieses innerhalb von 4 Jahren fertigzustellen. Zum 01.12.2017 sind von den 1 ha bereits 0,92 ha (26 WE) bebaut, bzw. veräußert. Sollte die Bauverpflichtung der Umlegungsbeteiligten oder der Käufer eines Bauplatzes von der Stadt nicht eingehalten werden, so verfügt die Stadt über ein Ankauf- bzw. Rückkaufsrecht. Hierdurch wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt und vermieden, dass im Wohngebiet dauerhafte Baulücken entstehen, auf die die Stadt keinen Einfluss hat. Auch die weiteren zukünftigen Baugebiete in Besigheim sollen nur mit Bauverpflichtung veräußert werden, um eine rasche Bebauung zu gewährleisten.

Eine Analyse der Stadt über die Bautätigkeit seit 2011 zeigt, dass in den letzten Jahren eine Aktivierung von Wohnbaulücken von 0,15 ha pro Jahr stattgefunden hat. Bei der letzten Befragung Mitte 2011 (welche nur im Stadtteil Besigheim stattgefunden hat) waren 4,48 ha Baulücken vorhanden (94 Baulücken, ohne Bauverpflichtung). Zum Stichtag 31.10.2017 haben sich diese auf 3,6 ha (77 Baulücken, ohne Bauverpflichtung) reduziert. Dies entspricht einer Verringerung um über 18%. Allerdings sind diese innerörtlichen Nachverdichtungspotentiale nun völlig ausgeschöpft. 2017 wurde eine erneute Befragung der Eigentümer von Baulücken durchgeführt, um Informationen über die geplante Nutzung der Grundstücke bzw. über die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zu erhalten. In Besigheim wurden insgesamt die Eigentümer von 78 Baulücken befragt, in Ottmarsheim die von 48 Baulücken. Die Rückläufe betragen in Besigheim 46,2%, in Ottmarsheim 45,8%. Von den in Besigheim und Ottmarsheim insgesamt 5,7 ha vorhandener Baulücken sind nur 0,6 ha mittel- bzw. kurzfristig verfügbar. Die Mehrheit der Eigentümer hat kein Verkaufsinteresse. Das Ergebnis der Befragung zeigt also, dass der Bedarf an Wohnbauflächen nicht durch die innerörtlichen Baulücken gedeckt werden kann. Darüber hinaus wurde auch abgefragt bzw. angeboten, dass die Stadt den verkaufsbereiten Eigentümern bei der Vermittlung von Kaufinteressenten unterstützt, z.B. über eine Online-Baulückenbörse. Das Ergebnis der Befragung verdeutlicht, dass die Mobilisierungsstrategie „Online-Baulückenbörse“ hier ins Leere läuft und die Stadt keinerlei Einfluss auf die Aktivierung von privaten Baulücken hat. Ein Abzug von 50 % der vorhandenen Baulücken ist somit deutlich zu hoch angesetzt. Aufgrund der kaum vorhandenen Verkaufsbereitschaft werden lediglich 25 % (entspricht 1,5 ha) der vorhandenen Baulücken vom errechneten Flächenbedarf abgezogen. Flächenreserven, welche zudem vom berechneten Bedarf abzuziehen wären, sind in Besigheim nicht vorhanden.

Es ist also festzuhalten, dass in Besigheim zwar eine gut funktionierende Innentwicklung stattfindet, diese aber bei weitem nicht ausreicht um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Die Nachfrage nach freien Baugrundstücken und Wohnraum in Besigheim ist sehr groß. Zum 01.04.2017 lagen 23 schriftliche Bewerbungen von Einheimischen und 79 von Auswärtigen vor. Zum 01.01.2019 lagen 60 Bewerbungen für 7 Bauplätze im Baugebiet Neckbarblick vor. Zudem erfolgen täglich, vor allem von Auswärtigen, Anfragen nach freien Baugrundstücken. Die hohe Anfrage von Bauinteressenten belegt zusätzlich, dass sich die Bevölkerungsentwicklung in Besigheim deutlich höher ist, als sie in der Hauptvariante prognostiziert wurde.



Dieser aufgeführte Wohnbauflächenbedarf kann definitiv nicht alleine durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden.

In Besigheim gibt es 2.940 Wohngebäude⁸, wovon 78 leer stehen (entspricht ca. 2,7 %). Für 17 davon liegen bereits Bauanträge zwecks Umbauarbeiten vor, so dass davon auszugehen ist, dass diese kurzfristig wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Durch diese Reduzierung der leerstehenden Bestandsgebäude um rund 22 % zeigt sich nochmals, dass Besigheim viel für die Innenentwicklung tut, die dadurch gewonnenen Wohnflächen jedoch lange nicht ausreichen, um die hohe Nachfrage zu bedienen.

Aufgrund der aktuellen Flüchtlingsthematik wurde in Besigheim eine Flüchtlingsunterkunft für die Erstunterbringung von bis zu 252 Flüchtlingen errichtet. Zudem wurden drei Bestandswohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Die Erstunterbringung kann für 1/3 der bisherigen Bewohner, also für 84 Personen, als dauerhafte Anschlussunterbringung dienen. Bei der Annahme, dass 50 % der Flüchtlinge (entspricht 126 Personen) in Besigheim bleiben und 84 davon dauerhaft in der Flüchtlingsunterkunft untergebracht werden können, erfordert dies für die übrigen 42 Personen, bei einer Belegungsdichte von 80 EW/ha, einen weiteren zusätzlichen Anspruch von ca. **0,5 ha**.

Dank der seit Jahren praktizierten vorrausschauenden Planung gibt es in Besigheim weder Brachflächen noch Konversionsflächen bzw. Altlastenflächen, die zur Wiedernutzbarmachung herangezogen werden können. Die Stadt ist seit jeher bemüht, der Innenentwicklung genauso viel Wertigkeit und Aufmerksamkeit zu schenken, wie der Außenentwicklung. Zudem handelt es sich bei Besigheim um eine Gemeinde mit „Schwerpunkten des Wohnungsbaues“, in denen die Siedlungsentwicklung verstärkt gefördert werden soll. Hierfür müssen der Gemeinde auch ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Aufgrund dessen und aufgrund der vorgenannten Gründe ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen nicht zu vermeiden.

Zusätzlich zum ermittelten Flächenbedarf wird der Wohnbauschwerpunkt „Besigheim West“ mit **7,2 ha** sowie der Wohnbauschwerpunkt „Bülzen /Schimmelfeld“ mit der Restfläche **2,5 ha** hinzuaddiert.

Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass sowohl durch die Plausibilitätsprüfung, als auch durch die Gegenüberstellung der „neuen Bauherren“ und der „Neurentner“ bzw. der „Hochbetagten“ aufgezeigt wird, dass in Besigheim ein hoher Wohnbauflächenbedarf vorhanden ist.

Dieser Bedarf begründet sich zusätzlich durch den positiven Wanderungssaldo sowie die hohe Nachfrage nach Bauplätzen.

Aufgrund des positiven Pendlersaldo sowie die aktuellen Flüchtlingsthematik wird ein weiterer Flächenbedarf begründet.

Nach der Plausibilitätsprüfung ergibt sich demnach, abzüglich der Baulücken, ein Wohnbauflächenbedarf von **21,1 ha**. Hierzu wird noch der Flächenbedarf der sich durch den Pendlersaldo (0,6 ha) und die Flüchtlingsunterbringung (0,5 ha) ergibt hinzuaddiert, wonach sich ein absoluter Bedarf von **22,2 ha** ergibt. Kein Bestandteil dieses Flächenbedarfs sind die Wohnbauschwerpunkte „Besigheim West“ sowie „Bülzen /Schimmelfeld“. Diese werden zusätzlich aufaddiert, wonach sich ein Gesamtbedarf an Wohnbauflächen von **31,9 ha** ergibt.

Trotz der Mobilisierungsstrategie von Baulücken hat die Stadt auf die Bebauung von „alten“ Baulücken keinen Einfluss. Aufgrund der Funktion als Mittelzentrum, der Infrastruktur und der Vielzahl von Angeboten ist Besigheim eine Stadt, die auch künftig mit Zuwanderungen rechnen muss. Verdeutlicht wird dies auch durch die massive Nachfrage nach freien Baugrundstücken, sowohl von Einheimischen als auch von Auswärtigen.

⁸ Quelle: Statistische Landesamt Baden-Württemberg

Die prognostizierte Bevölkerungszahl des Statistischen Landesamts geht bis 2035 von einem Bevölkerungsrückgang aus. Betrachtet man allerdings die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre zeigt sich, dass die Bevölkerungszahl zunimmt. Vergleicht man auch die Voraussrechnungen die für die letzten Jahre aufgestellt wurden, so zeigt sich, dass auch diese von der tatsächlich eingetretenen Entwicklung abweichen (vgl. hierzu nachfolgende Tabelle).

Jahr	2015	2016	2017	2018
Vorausrechnung (StaLa)	2.439	2.427	2.414	2.401
Einwohnerzahl (Einwohnermeldeamt)	2.463	2.453	2.473	2.487

Die tatsächliche Bevölkerungsstruktur (Gegenüberstellung „neue Bauherren“ und „Hochbetagte“) zeigt zudem, dass aufgrund der vorhandenen Altersstruktur in den nächsten 19 Jahren eine Nachfrage nach weiterem Wohnraum vorhanden ist. Da bei der Plausibilitätsprüfung die tatsächliche Altersstruktur keine Berücksichtigung findet, bildet diese für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs in Freudental kein realistisches Bild ab.

Bei der Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur zeigt sich, dass der Anteil der „neuen Bauherren“ gegenüber den „Hochbetagten“ deutlich überwiegt. Zusätzlich ist in Freudental eine abnehmende Belegungsdichte erkennbar. 2004 betrug die durchschnittliche Belegungsdichte noch 2,5 EW/WE, im Jahr 2006 nur noch 2,2 EW/WE¹⁴. Somit wird durch die Betrachtung des demographischen Bedarfs ein Wohnbauflächenbedarf von **2,4 ha** begründet.

Freudental verfügt nur über eine geringe Anzahl von Mietwohnungen, da in der Gemeinde kaum Geschosswohnungsbau vorhanden ist. Nach wie vor bezieht sich die Nachfrage nach Wohnraum vor allem auf Einfamilienhäuser. Die Gemeinde Freudental führt eine Bauplatzinteressentenliste, auf der aktuell 62 Interessenten eintragen sind. Davon sind allerdings nur fünf Interessenten aus Freudental. Da es sich bei Freudental um eine Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung handelt, können bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs auch nur diese fünf Interessenten berücksichtigt werden. Dennoch zeigt sich durch die vielen Anfragen von außerhalb, dass Freudental einen attraktiven Wohnstandort darstellt.

Aufgrund der Flüchtlingsthematik wurden für die Flüchtlingsunterbringung neben der optimalen Ausnutzung einiger Objekte von der Gemeinde Wohnungen gekauft und eine Doppelhaushälfte angemietet. Aktuell sind im Rahmen der Anschlussunterbringung in Freudental 42 Personen untergebracht. Im Jahr 2019 sind weitere 10 Personen aufzunehmen. Bei der Annahme, dass 50 % der Flüchtlinge (entspricht 5 Personen) dauerhaft in Freudental bleiben, erfordert dies bei einer Belegungsdichte von 55 EW/ha, einen weiteren zusätzlichen Anspruch von ca. **0,1 ha**.

Die Gemeinde Freudental hat derzeit Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 2,0 ha, welche sich alle in Privatbesitz befinden. 2013 wurde von der Gemeinde eine Befragung der Eigentümer von Baulücken durchgeführt. Ziel dieser Befragung sollte die Entwicklung einer gemeindlichen Baulandbörse zum Offerieren gemeindlicher und privater Grundstücke sein. Insgesamt wurden die Eigentümer von ca. 60 Grundstücken befragt. Die Rückmeldung von 50 % kam zu der Erkenntnis, dass bei lediglich einem Grundstück ein Verkauf erwünscht ist und bei zwei Grundstücken bereits mit der Bebauung begonnen wurde. 15 Grundstücke sollten für eine spätere Eigenutzung im Besitz der Eigentümer bleiben. Ein weiteres Grundstück wird als Gartengrundstück genutzt und bei den übrigen 11 Grundstücken verhindern derzeit komplizierte Verhältnisse eine weitere Nutzung.

Die Nachverdichtung durch die Bebauung von Baulücken ist dennoch ein Thema, welches von der Verwaltung ständig weiterverfolgt wird. Somit wurde die Innenverdichtung in den letzten 3 – 4 Jahren intensiv vorangetrieben. So wurden alle „privaten Grünflächen“ in den Baugebieten „Wolfsberg I + II“ von der Gemeinde erworben und mit den notwendigen Bebauungsplanänderungen einer Wohnbebauung zugeführt. Der Großteil der Flächen ist mittlerweile bebaut bzw. wird aktuell bebaut. Des Weiteren wurden bzw. werden im Rahmen von drei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Flächen im Innenbereich einer Wohnbebauung zugeführt. Im Rahmen der

¹⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Innenverdichtung agiert die Gemeinde beim Verkauf von freien Bauplätzen als Vermittler. So ist es ihr gelungen, zahlreiche innerörtlicher Baulücken zu schließen. Die Anzahl der innerörtlichen Baulücken haben sich seit der Befragung der Eigentümer von Baulücken um ca. 40 % reduziert. Aufgrund des enormen Rückgangs der Baulücken und dem Ergebnis der Baulückenbefragung wird von dem berechneten Wohnbauflächenbedarf nur 25 % der vorhandenen Baulücken (0,5 ha) abgezogen.

Aufgrund der seit 2013 laufenden Sanierungsmaßnahme „Ortskern II“ wurden zahlreiche, bisher leerstehende Gebäude in der Freudentaler Ortsmitte umfassend saniert oder abgebrochen. Den dadurch frei gewordenen Flächen wurde eine Neubebauung zugeführt. Innerhalb des Sanierungsgebietes gibt es lediglich noch ein Gebäude, das im Neuordnungskonzept enthalten ist.

In Freudental ist kaum Gebäudeleerstand vorhanden. Alle auf dem freien Markt vorhandenen Gebäude konnten in den letzten Jahren zeitnah veräußert werden. Außerdem gibt es weder Brach-, noch Konversionsflächen, welche für eine Wohnbebauung aktiviert werden könnten. Da die Gemeinde selbst über keine Flächen verfügt, die für eine innerörtliche Nachverdichtung in Frage kommen und sich durch die Befragung gezeigt hat, dass sich bei den Grundstücken, bei denen eine Nachverdichtung möglich wäre, die Verhältnisse teilweise kompliziert darstellen, ist die Gemeinde auf die Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich angewiesen.

Die Gegenüberstellung der „neuen Bauherren“ und der „Neurentner“ zeigt auf, dass in der Gemeinde ein Bedarf nach neuen Wohnbauflächen vorhanden ist. Dieser Bedarf wird zudem durch die Flüchtlingsunterbringung begründet.

Somit ist in Freudental eine Neuausweisung von **2,5 ha** Wohnbauflächen erforderlich.

Die Gemeinde arbeitet derzeit den Bebauungsplan „Alleenstraße“ mit einer Flächengröße von 2,7 ha aus. Da diese Fläche etwa dem erforderlichen Wohnbauflächenbedarf entspricht finden im Rahmen der FNP Fortschreibung keine weitere Wohnbauflächenausweisung statt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan soll am 30.04.2019 erfolgen.



Häusern konnte nur eines für die Flüchtlingsunterbringung weiter untersucht werden, da die übrigen Besitzer entweder nicht bereit sind weiter in die Immobilie zu investieren oder die Immobilie der Gemeinde für den Zweck der Flüchtlingsunterbringung zu vermieten. Aktuell sind in Gemmrigheim 47 Personen untergebracht. Bei der Annahme, dass 50 % der Flüchtlinge (entspricht 24 Personen) dauerhaft in Gemmrigheim bleiben und die bisherige Erstunterbringung für 1/3 der derzeit untergebrachten Personen (entspricht 16 Personen) dauerhaft genutzt werden kann, so ergibt sich für die übrigen 8 Personen bei einer Bruttowohndichte von 60 EW/ha ein zusätzlicher Flächenbedarf von **0,1 ha**.

Da die Gemeinde selbst über keine Flächen verfügt, die für eine innerörtliche Nachverdichtung in Frage kommen und sich durch die Befragung gezeigt hat, dass bei den Eigentümern von Baulücken keine Verkaufsbereitschaft besteht, ist die Gemeinde auf die Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich angewiesen.

Schon bei der Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung zeigt sich, dass ein hoher Bedarf nach der Ausweisung neuer Wohnbauflächen besteht. Der hohe Bedarf, der sich durch die Verwendung des oberen Randes bei der Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung ergibt wird auch nochmals durch die Betrachtung der vorhandenen Altersstruktur, die hohe Anzahl an Bauplatzinteressenten sowie den positiven Wanderungssaldo bestätigt. Zudem ergibt sich durch die aktuelle Flüchtlingsthematik ein zusätzlicher Bedarf von 0,1 ha.

Somit ist in Gemmrigheim eine Neuausweisung von **9,5 ha** Wohnbaufläche erforderlich.



Jahr	2014	2015	2016	2017
Geburtenrate in Hessigheim ²²	10,7	11,8	15,6	13,4
Geburtenrate des GVV Besigheim ²²	8,3	9,5	9,6	11,6

2015 hat die Gemeinde eine Befragung der Eigentümer von Baulücken durchgeführt, um die Notwendigkeit nach Bauland aufzuzeigen und eine Bereitschaft zum Verkauf bzw. zur Bebauung abzufragen. Aus dieser Initiative resultierten der Verkauf und die Bebauung zweier Grundstücke. Weitere Grundstückseigentümer waren zu einem Verkauf nicht bereit. Dieses Ergebnis zeigt, dass ein Abzug von 50 % der vorhandenen Baulücken deutlich zu hoch ist. Aufgrund der kaum vorhandenen Verkaufsbereitschaft werden lediglich 25 % (entspricht 0,8 ha) der vorhandenen Baulücken vom errechneten Flächenbedarf abgezogen. Durch die Befragung wurden zwar Anstrengungen zur Aktivierung von Bauflächenpotentialen unternommen, zeigte jedoch, dass innerörtlich keine weiteren Flächen verfügbar sind.

Die Gemeinde Hessigheim führt eine Bauplatzinteressentenliste, auf der aktuell 77 Interessenten eintragen sind. Davon sind allerdings nur fünf Interessenten aus Hessigheim. Da es sich bei Hessigheim um eine Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung handelt, kann nur durch diese Interessenten der Wohnbauflächenbedarf begründet werden.

Für das Baugebiet „Westlich der Seitenstraße“ (1 ha) wird aktuell der Bebauungsplan ausgearbeitet. Der Bebauungsplan soll noch im Jahr 2019 als Satzung beschlossen werden. Die Bauplätze werden mit einer Bauverpflichtung verkauft, sodass damit zu rechnen ist, dass das gesamte Gebiet bis 2023 vollständig bebaut ist, weswegen die Fläche nicht als Flächenreserve abgezogen wird.

Im Rahmen der aktuellen Flüchtlingsthematik wurden in Hessigheim 23 Flüchtlinge aufgenommen und in Bestandsimmobilien in der Gemeinde beherbergt. Bei der Annahme, dass von den Flüchtlingen 50 % (entspricht 12 Personen) in Hessigheim bleiben und 1/3 davon in der bestehenden Unterkunft untergebracht werden können, so begründet sich für die übrigen Flüchtlinge ein zusätzlicher Flächenbedarf von **0,1 ha**.

Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass die rechnerische Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs nach der Plausibilitätsprüfung den Hessigheimer Verhältnissen nicht gerecht wird. Die Gegenüberstellung der „neuen Bauherren“ und der „Neurentner“ zeigt auf, dass der Bedarf deutlich höher ist. Zusätzlich begründet sich der Bedarf durch die Nachfrage nach Bauplätzen sowie die Anschlussunterbringung der Flüchtlinge. Demnach ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von **3,4 ha**.

²² eigene Berechnung nach Daten des Statistischen Landesamtes



Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass die rechnerische Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs nach der Plausibilitätsprüfung den Löchgauer Verhältnissen nicht gerecht wird. Die Gegenüberstellung der „neuen Bauherren“ und der „Neurentner“ bzw. der „Hochbetagten“ zeigt auf, dass der Bedarf deutlich höher ist. Dieser Bedarf zeigt sich auch durch den positiven Wanderungssaldo sowie die sehr hohe Nachfrage nach Bauplätzen. Ein zusätzlicher Bedarf begründet sich durch die Anschlussunterbringung der Flüchtlinge. Demnach ergibt sich neben dem nach der Plausibilitätsprüfung errechneten Wohnbauflächenbedarf von **8 ha** ein zusätzlicher Bedarf von **5,4 ha** und somit ein Gesamtbedarf von **13,4 ha**.

Der im Regionalplan festgesetzte regionale Grünzug verläuft am westlichen Ortsrand diagonal von Nordwesten nach Südosten über eine potentielle Wohngebietserweiterungsfläche der Gemeinde Löchgau. Die Geometrie des regionalen Grünzugs folgt somit nicht den vorhandenen landwirtschaftlichen Flurstücken und deren Erschließungen. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich jedoch an, die bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungen und die Ausrichtung der Bestandswohngebiete geometrisch aufzunehmen. Im Sinne einer ökonomischen Entwicklung der Wohnbauflächen ist somit eine „gestaffelte“ Gebietsentwicklung sinnvoll, da sonst schwer zu entwickelnde spitzwinklige oder dreiecksförmige Gebiete entstehen würden. Durch die geplante Wohnbauentwicklung entstehen geringfügige Eingriffe in den regionalen Grünzug, die in gewisser Hinsicht durch freigehaltene Bereiche kompensiert werden. Darüber hinaus ist eine innerörtliche Verbindungsstraße geplant, die nur dann optimal trassiert wird und entwickelbare Wohnflächen definiert, wenn auch diese sich an die Feldweg- und Flurstücksstruktur anlehnt und keine diagonale Ausrichtung einnimmt, die die Ausrichtung des nahen Bestandswohngebiets negiert. Der geringe Eingriff in den regionalen Grünzug ist erforderlich, um die städtebaulich sinnvolle Straßentangente realisieren zu können.

Da die Straße eine Zubringerfunktion haben soll, besteht die Zielsetzung darin, keine direkte Erschließung von der Tangente zu benötigen. Der Erfahrung nach erhöht dies die Akzeptanz der vergleichsweise höheren Verkehrsbelastung erheblich. Deshalb ist ein ausreichender Abstand der Straßentangente von der Bestandsbebauung erforderlich, was einen Eingriff in den regionalen Grünzug im Südwesten des Gebiets rechtfertigt. Um den Wohnbauflächenbedarf decken zu können ist ein weiterer Eingriff in den Grünzug Westen des Plangebiets erforderlich.

Lediglich im südlichen Bereich von Löchgau ist noch eine Fläche ohne Ausweisung als regionaler Grünzug gegeben. Diese Fläche ist allerdings aus mehreren Gründen wenig geeignet. Einerseits ist diese Fläche entkoppelt vom weiteren Entwurfsgebiet. Durch das Angrenzen an die L 1107 und L1141 ist die Lage zudem unattraktiv; dies gerade auch unter dem Aspekt, dass nach den gesetzlichen Bestimmungen erst ab 20m Entfernung von den Landesstraßen eine Bebauung beginnen darf. Damit ist ein wesentlicher Teil dieser Fläche ohnehin nicht bebaubar. Mit den geringen Restbreiten lassen sich kaum eine vernünftige Erschließung und Bebauung realisieren. Dies wäre nur dann gegeben, wenn an dieser Stelle wiederum in den Grünzug eingegriffen werden würde.



Jahr	2015	2016	2017	2018
Vorausrechnung (StaLa)	3.258	3.261	3.264	3.264
Einwohnerzahl (Einwohnermeldeamt)	3.291	3.350	3.330	3.359

Entgegen der Prognose des Statistischen Landesamtes und somit der Berechnung nach der Plausibilitätsprüfung zeigt die Gegenüberstellung der „Neuen Bauherren“ und der „Hochbetagten“, dass durchaus ein Bedarf an der Ausweisung neuer Wohnbauflächen vorhanden ist. Daraus lässt sich schließen, dass für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs in Mundelsheim durch die Plausibilitätsprüfung kein realistisches Bild dargestellt wird.

Da die Anzahl der „neuen Bauherren“ deutlich höher ist als die Anzahl der „Hochbetagten“ wird aufgezeigt, dass in Mundelsheim ein demographischer Bedarf für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen vorhanden ist.

In der Gemeinde Mundelsheim gibt es derzeit rund 50 Bauplatzinteressenten, wovon etwa die Hälfte aus Mundelsheim kommt. Da es sich bei Mundelsheim um eine Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung handelt, können für die Begründung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs auch nur diese berücksichtigt werden.

Aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit der Baulücken sowie dem äußerst geringen Gebäudeleerstand ist in Mundelsheim die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich unumgänglich.

2018 wurde von der Gemeinde eine Befragung der Eigentümer von Baulücken durchgeführt. Insgesamt wurden 78 Eigentümer befragt. Die Rückläufe betragen rund 56 %, wovon lediglich 3 Eigentümer an einer kurz- bzw. mittelfristigen Bebauung interessiert sind. Der Grund für ein fehlendes Kaufinteresse ist in erster Linie die Bevorratung für eine spätere Eigennutzung bzw. die Bevorratung für Nachkommen. Das Ergebnis der Befragung der Baulücken Eigentümer zeigt, dass ein Abzug von 50 % der vorhandenen Baulücken vom errechneten Kontingent deutlich zu hoch ist. Aufgrund der kaum vorhandenen Verkaufsbereitschaft werden lediglich 25 % (entspricht 0,6 ha) der vorhandenen Baulücken vom errechneten Flächenbedarf abgezogen. Hierdurch wird aufgezeigt, dass der Bedarf an Wohnbauflächen nicht durch die innerörtlichen Baulücken gedeckt werden kann.

Der Bebauungsplan „Seelhofen IV“ (2 ha) ist seit dem 12.04.2019 rechtskräftig. Ende 2019 werden die Grundstücke des Baugebietes vermarktet. Die Bauplätze werden mit einer Bauverpflichtung von 2-3 Jahren veräußert, weswegen die Flächen nicht als Flächenreserve abgezogen werden. Lediglich bei den in der Umliegung zugeteilten Grundstücken ist eine Bauverpflichtung von 7 Jahren vereinbart. Dies betrifft gerade einmal 10 Grundstücke mit einer Gesamtquadratmeterzahl von rund 4.500m². Da Baulücken lediglich zu 25 % abgezogen werden, werden zu den bereits ermittelten Baulücken von 0,6 ha weitere 0,1 ha aufaddiert, wonach sich insgesamt eine Fläche von in Höhe von 0,7 ha ergibt.

Im Rahmen der aktuellen Flüchtlingsthematik sind in Mundelsheim derzeit 52 Flüchtlinge in sechs Objekten der dezentralen Anschlussunterbringung beherbergt. 2018 müssen lediglich vier weitere Flüchtlinge aufgenommen werden. Hierfür ist eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen nicht erforderlich.

Zusammenfassend lässt sich nochmals festhalten, dass durch den demographischen Bedarf, welcher sich durch die deutlich höhere Zahl von „neuen Bauherren“ gegenüber den „Hochbetagten“ ergibt, sowie die hohe Bauplatznachfrage in Mundelsheim die Ausweisung neuer Wohnbauflächen mit einer Flächengröße von **3,1 ha** erforderlich ist.



tung zum Inhalt hatten. Diese Nachverdichtung erfolgte hauptsächlich auf untergenutzten Grundstücken sowie auf Konversionsflächen und vornehmlich durch Geschoßwohnungsbauten.

In den letzten Jahren wurden von der Gemeinde unterschiedliche Maßnahmen zur Mobilisierung von Flächenpotentialen erarbeitet. Zur Festlegung der künftigen Planungen und der nachhaltigen Zielsetzungen durch den Gemeinderat wurde im Jahr 2012 ein Gemeindeentwicklungskonzept aufgestellt, in dem die Innenentwicklung als feste Größe und Handlungsmaßstab festgelegt ist. Eine weitere Maßnahme war die Anreizschaffung in Anlehnung an das „Crailsheimer Modell“. Kerninhalt dieses Modells ist die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf den Innenbereich. Innerörtliche Bauflächen sollen verstärkt aktiviert und einer Bebauung zugänglich gemacht werden. Dies soll durch ein kommunales Förderprogramm erreicht werden. Allerdings sieht dieses Programm auch künftig eine Entwicklung im Außenbereich vor. Des Weiteren wurden in der Vergangenheit sämtliche Schrottimmobiliën einer Nachnutzung zugeführt, ohne dass die Gemeinde hier regelmäßig in den Zwischenerwerb eingestiegen wäre. Neben den Anreizen über das Landessanierungsprogramm war dies weitgehend der extrem starken innerörtlichen Nachfrage nach Immobilien geschuldet. Häuser und Grundstücke stehen oftmals nur wenige Tage auf dem Markt zur Verfügung – wenn diese überhaupt ausgeschrieben werden müssen. Durch eine direkte Zusammenarbeit mit Maklerbüros, Eigentümern und Interessenten ist es in der Vergangenheit regelmäßig gelungen, Leerstände zu vermeiden. Zur langfristigen Sicherung der zeitgemäßen Wohnbarkeit der Gebäude im Ortszentrum wurde im Jahr 2013 ein integriertes Quartierskonzept gemeinsam mit interessierten Bürgern und Gebäudeeigentümern erarbeitet. Begleitet wurde das Verfahren durch die Wüstenrot Haus- und Städtebau in Ludwigsburg. Die Kosten in Höhe von 30.000 Euro wurden von der Gemeinde und durch öffentliche Zuschüsse getragen.

Um in der Bevölkerung einer Bewusstseinsbildung für den Handlungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu erzielen, wird in der Gemeinde eine intensive Öffentlichkeitsarbeit betrieben. Jeweils themenbezogen werden in der Gemeinde die betroffenen Eigentümer in den Entwicklungsprozess einbezogen. Dies geschieht in Form von Informationsveranstaltungen, Befragungen, persönlichen Anschreiben oder in Form von Workshops zur Erarbeitung von Konzepten. Durch die aufgeführten Maßnahmen wird aufgezeigt, dass die Gemeinde das Ziel „Innen vor Außenentwicklung“ in den letzten Jahren konsequent und mit Erfolg umgesetzt hat. Dennoch besteht nun Bedarf an neuen Bauflächen im Außenbereich, da die Innenentwicklungspotentiale restlos ausgeschöpft sind.

Gemeindeeigene Baulücken stehen derzeit nicht zur Verfügung. An die Gemeinde werden immer wieder Anfragen nach Baugrundstücken gestellt. Auch durch Anzeigen im örtlichen Amtsblatt wird deutlich, dass der Bedarf nach Wohnbaugrundstücken vorhanden ist. Jährlich gibt es in Walheim rund 80 Bauplatzinteressenten, was eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen zusätzliche begründet.

2017 hat die Gemeinde eine Befragung der Eigentümer von Baulücken durchgeführt, um Informationen über die geplante Nutzung der Grundstücke bzw. über die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zu erhalten. In Walheim wurden insgesamt die Eigentümer von 58 Baulücken befragt, die Rückläufe betragen 36 %. Keiner dieser Eigentümer hat ein Verkaufsinteresse und nur ein Grundstück soll mittelfristig bebaut werden. Ein langfristiges Verkaufsinteresse haben 6 Eigentümer, 14 Eigentümer planen keine Bebauung. Gründe für die fehlende Verkaufsbereitschaft waren vor allem die Bevorratung des Grundstückes für Nachkommen, die Nutzung der Fläche als Haus- oder Kleingarten sowie die Verwendung des Grundstückes als Kapitalanlage. Das Ergebnis der Befragung zeigt, dass ein Abzug von 50 % der vorhandenen Baulücken deutlich zu hoch ist. Aufgrund der kaum vorhandenen Verkaufsbereitschaft werden lediglich 25 % (entspricht 0,7 ha) der vorhandenen Baulücken vom errechneten Flächenbedarf abgezogen. Hierdurch wird aufgezeigt, dass der Bedarf an Wohnbauflächen nicht durch die innerörtlichen Baulücken gedeckt werden kann.

Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass die rechnerische Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs nach der Plausibilitätsprüfung den Walheimer Verhältnissen nicht gerecht wird. Die Gegenüberstellung der „neuen Bauherren“ und der „Neurentner“ bzw. der „Hochbetagten“ zeigt auf, dass der Bedarf deutlich höher ist. Dieser Bedarf begründet sich zudem durch die hohe Nachfrage nach Bauplätzen, den positiven Pendlersaldo sowie die Anschlussunterbringung der Flüchtlinge. Aufgrund dessen, dass die innerörtlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten komplett ausgenutzt sind, ist die Gemeinde Walheim dringend auf die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich angewiesen. Die vorrangegangenen Argumente begründen einen Wohnbauflächenbedarf von **4,1 ha**.



3. GEWERBEFLÄCHENBEDARF

Nach dem Verband Region Stuttgart wird die „Faustformel“ herangezogen, dass für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs in etwa 50 % des Wohnbauflächenbedarfs angenommen werden können. Aufgrund der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche ist der prognostizierte Bedarf dennoch nachvollziehbar darzustellen und zu begründen.

Besigheim, Gemmrigheim, Hessigheim, Mundelsheim, Walheim (Landkreis Ludwigsburg) und Neckarwestheim (Landkreis Heilbronn) sind Mitglieder des Zweckverbands Industriegebiet Besigheim auf der Ottmarsheimer Höhe. Aufgrund dessen ist innerhalb der eigenen Gemarkungsgrenzen der einzelnen Gemeinden nur eine kleinflächige Gewerbebauflächenausweisung zur Deckung des Bedarfs kleiner Gewerbebetriebe möglich. Zur Deckung des darüber hinausgehenden Bedarfs an Gewerbeflächen wurde vom Zweckverband Industriegebiet Besigheim beim GVV Besigheim der Antrag gestellt, die Erweiterung der Gewerbeflächen auf der Ottmarsheimer Höhe in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit aufzunehmen. Diese Erweiterung soll auf der Gemarkung Mundelsheim, im Gewann „Mergeläcker“ erfolgen.

In den Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung können zudem nur Flächen für den Erweiterungsbedarf ortsansässiger Betriebe ausgewiesen werden bzw. für die Ansiedlung von Betrieben Ortsansässiger.

3.1 Gewerbeflächenbedarf in Besigheim

In Besigheim soll eine gewerbliche Baufläche mit 5,6 ha ausgewiesen werden. Dies entspricht gerade einmal etwa 25 % des Wohnbauflächenbedarfs. Die Fläche innerhalb der Besigheimer Gemarkung soll lediglich der Erweiterung bzw. Ansiedlung örtliche Handwerksbetriebe zur Verfügung stehen. Eine Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen ist nicht erforderlich.

3.2 Gewerbeflächenbedarf in Freudental

In Freudental ist vor allem der Bedarf nach Flächen für die Ansiedlung bzw. Erweiterung kleiner Betriebe vorhanden. Die Gemeinde hat sowohl von ortsansässigen, als auch von auswärtigen Betrieben Anfragen nach kleinflächigen Gewerbegrundstücken. Auch wenn letztere, aufgrund der Beschränkung auf Eigenentwicklung, den gewerblichen Flächenbedarf nicht begründen können, zeigt dies dennoch, dass Freudental gerade für sehr kleine Betriebe (2 bis 4 Mitarbeiter) einen sehr attraktiven Standort darstellt.

Aufgrund der Anfragen ausschließlich kleiner Betriebe ist die Ausweisung eines Mischgebietes ausreichend. Auch die Lage (siehe Kapitel 7.2) spricht, aufgrund der Nähe zum Wohngebiet, für die Ausweisung eines Mischgebietes

3.3 Gewerbeflächenbedarf in Gemmrigheim

Da Gemmrigheim ebenfalls Mitglied im Zweckverband Industriegebiet Besigheim auf der Ottmarsheimer Höhe ist, sind innerhalb der Gemeinde nur kleinflächige Gewerbebetriebe ansässig.

Für die Erweiterung dieser Betriebe bzw. für die Ansiedlung weiterer ortsansässiger Betriebe ist in Gemmrigheim sowohl die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie die Ausweisung eines Mischgebietes erforderlich. Letzteres soll zudem das bestehende Mischgebiet erweitern und als Übergang zwischen dem bestehendem Gewerbe und der geplanten Wohnbaufläche dienen.

3.4 Gewerbeflächenbedarf in Hessigheim

Für die ortsansässigen Betriebe in Hessigheim sind keinerlei Erweiterungsflächen mehr vorhanden. Betriebe, die bisher im Kern- bzw. Dorfgebiet angesiedelt sind benötigen dringend Erweiterungsflächen. Der Gemeinde liegen konkrete Anfragen aus der Bürgerschaft vor, welche nicht befriedigt werden können, da keine entsprechenden Baulücken vorhanden sind.

In der letzten FNP Fortschreibung wurde bereits eine geplante gemischte Baufläche ausgewiesen. Insbesondere für Nebenerwerbsbetriebe der Landwirtschaft (Weinbauern) will die Gemein-



de, im direkten Anschluss an die Weinberge und die Felsengartenkellerei, die Möglichkeit zur Ansiedlung von bedarfsgerechten Betriebs- und Wohngebäuden schaffen. Hierdurch werden die Belange der örtlichen Landwirtschaft mit beachtet. Inbegriffen sind hier auch junge Betriebsnachfolger aus Hessigheim, die Flächen zur Fortführung schon bestehender Bewirtschaftungsstrukturen benötigen. Wie in Kapitel 2.4 aufgeführt, befindet sich für das Gebiet „Westlich der Seitenstraße“ derzeit ein Bebauungsplan in Aufstellung.

Zur Anbindung der Gewerbebetriebe östlich des Neckars ist eine neue Neckarbrücke vorgesehen, somit wäre die Anbindung dieser Gewerbeflächen sichergestellt.

3.5 Gewerbeflächenbedarf in Löchgau

Nach der „Faustformel“ errechnete Gewerbeflächenbedarf in Höhe von 50 Prozent des Wohnbauflächenbedarfs, werden in Löchgau 6,9 ha gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs hat die Gemeinde Löchgau eine Befragung der ansässigen Gewerbebetriebe durchgeführt, um zu ermitteln, wie hoch deren Erweiterungsbedarf ist. Ergebnis dieser Befragung war, dass bereits zum heutigen Zeitpunkt allein für die in Löchgau angesiedelten Betriebe zukünftig ein zusätzlicher Flächenbedarf von knapp 4 ha erforderlich sein wird. Als Flächenreserve steht für die beiden Unternehmen mit der größten Nachfrage hingegen lediglich rund 1 ha zur Verfügung. Die angemeldeten Flächenbedarfe zeigen, dass bereits durch die bestehenden Gewerbebetriebe ein wesentlich höherer Flächenbedarf als in der Vergangenheit besteht.

Zusätzlich erhält die Gemeinde regelmäßig Anfragen nach Gewebegrundstücken für die Neuansiedlung von Betrieben, auf die sie allerdings nicht eingehen kann, da keine entsprechenden Gewerbeflächen mehr vorhanden sind und diese erst mittelfristig wieder in Aussicht gestellt werden können.

Die Erschließung der geplanten Gewerbefläche ist über eine Ringstraße, welche an die Suhstraße angeschlossen werden soll, vorgesehen. Nur so kann eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung erfolgen, was wiederum eine effektive Nutzung der Grundstücke und somit eine möglichst sparsame Flächeninanspruchnahme zur Folge hat. Mit der Ringstraße kann bereits eine ggf. künftige Erschließung der verbliebenen westlich angrenzenden Ackerfläche gesichert werden. Bei einem geringeren Flächenkontingent müssten die beiden Erschließungsstraßen auf Grund der fehlenden Verbindung eine Wendemöglichkeit oder eine zusätzliche, perspektivisch zweite Verbindung erhalten.

Als Gemeinde im Siedlungsbereich wächst Löchgau immer weiter, zudem nimmt die Bruttowohndichte immer weiter zu, was zu einem erhöhten Bedarf an öffentlichen Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen etc. führt. Durch die Ausweisung neuer Gewerbebauflächen hat die Gemeinde die Möglichkeit, dass sich mehr Betriebe dort ansiedeln, was eine weitere Einnahmequelle darstellt. Somit kann sichergestellt werden, die zunehmenden Kosten für öffentliche Einrichtungen decken zu können.

3.6 Gewerbeflächenbedarf in Mundelsheim

Die Gewerbegebietsfläche Innere Au mit einer Flächengröße von 1,2 ha bleibt als Flächenreserve im Flächennutzungsplan enthalten. Durch diese Fläche soll der erweiterte Flächenbedarf der Firma Röser gedeckt werden. Diese Erweiterungsfläche erfordert keine zusätzliche Verkehrsanbindung an das öffentliche Straßennetz. Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich fast ausschließlich um Lagerflächen. Die bestehende Flächenreserve wird durch eine weitere Fläche mit 1,8 ha ergänzt. Diese Fläche soll Mundelsheimern Betrieben zur Verfügung stehen.

3.7 Gewerbeflächenbedarf in Walheim

Kein Bedarf an der Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen vorhanden.



4. SONDERBAUFLÄCHEBEDARF

4.1 Sonderbauflächenbedarf in Besigheim

Die Stadt Besigheim hat im Jahr 2012 in Zusammenarbeit mit der Regio Stuttgart Marketing- und Tourismus GmbH, Stuttgart und Prof. Voeth & Parnter, Stuttgart ein Touristisches Entwicklungskonzept für die Stadt Besigheim erarbeitet. Festgelegt wurde, dass der Fokus im Tourismus der Stadt Besigheim künftig eindeutig auf dem Themenkern „Wasser, Wein und Fachwerk“ liegen soll.

In diesem Zusammenhang soll zur Erweiterung des touristischen Angebotes sowie zur Etablierung eines weiteren Ausflugsziels, welches der Naherholung und dem Themenkern „Wein“ dient, eine Sonderbaufläche im Niedernberg ausgewiesen werden. Diese Sonderbaufläche soll in Form eines gastronomischen Angebotes neben der Aussichtskanzel am Niedernberg entstehen.

Um den Zugang zu den Weinbergen für jeden problemlos ermöglichen zu können, beinhaltet das Touristische Entwicklungskonzept auch den Bau einer „Personentransportbahn“, die die Verbindung zwischen Weinberg (Niedernberg), dem Wasser (Enz) und der Altstadt schaffen soll. Ein Seilbahnstandort wurde deshalb in die Fortschreibung mitaufgenommen.

4.2 Sonderbauflächenbedarf in Freudental

In der 3. FNP Änderung wurde bereits eine Sonderbaufläche zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ausgewiesen. Nachdem für den Lebensmittelmarkt ein Betreiber gefunden werden konnte, soll für diese Fläche nun der Bebauungsplan aufgestellt werden.

Bei fortgeschrittenem Verfahren des Bebauungsplanes wird die Flächenausweisung eventuell nochmals angepasst.

4.3 Sonderbauflächenbedarf in Gemrigheim

Kein Bedarf an der Ausweisung weiterer Sonderbauflächen vorhanden.

4.4 Sonderbauflächenbedarf in Hessigheim

Durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche in Hessigheim sollen mittel- und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten der Felsengartenkellerei sichergestellt werden. Hierdurch beabsichtigt die Gemeinde, eine optimale Grundlage für die Standortsicherung der Felsengartenkellerei in Hessigheim zu schaffen.

4.5 Sonderbauflächenbedarf in Löchgau

Kein Bedarf an der Ausweisung weiterer Sonderbauflächen vorhanden.

4.6 Sonderbauflächenbedarf in Mundelsheim

Kein Bedarf an der Ausweisung weiterer Sonderbauflächen vorhanden.

4.7 Sonderbauflächenbedarf in Walheim

Die bisherigen Versuche, in Walheim einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln sind gescheitert. Die Nachfrage nach einem der Grundversorgung dienendem Supermarkt ist allerdings weiterhin vorhanden. Daher wird in der FNP Fortschreibung eine Sonderbaufläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ausgewiesen.

Nach den Vorgaben des Regionalplans (Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4) ist großflächiger Einzelhandel außerhalb höherstufiger zentraler Orte nur im Rahmen der örtlichen Grundversorgung zu-



lässig und darauf abzustimmen. Hierfür sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen, welche sicherstellen, dass nur Sortimente der Grundversorgung zulässig sind. Zudem ist der Verkaufsflächenumfang auf die örtliche Versorgung abzustimmen (Kongruenzgebot). Außerdem ist durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen, dass keine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung auch in benachbarten Gemeinden zu erwarten ist. (Beeinträchtigungsverbot).

Bei der Ansiedlung eines kleinflächigen Einzelhandels ist eine FNP Änderung erforderlich.



Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/126

Federführung:

FB 4 - Bauen und Planen

Sachbearbeitung:

Knoll, Peter

Fachgebiet Tiefbau

Reg.Nr. 701.13

Datum 24.06.2019

Betreff:

Grundstücksanschlüsse Wasserversorgung und Entwässerung Reitsportgelände Hofen

Gremium

Technischer Ausschuss

Sitzungstag

04.07.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.

Beschlussvorschlag:

Der Firma Mayer aus Kirchheim am Neckar wird der Auftrag für die Tiefbauarbeiten der Grundstücksanschlüsse Reitsportgelände Hofen zu brutto 78.024,49 € erteilt.

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

Für die Erschließung des Reitsportgeländes in Hofen sind Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung und Entwässerung erforderlich. Die Planung für die Entwässerung erfolgte durch das Bauingenieurbüro Kleiner aus Winnenden. Die Trasse ist im beiliegenden Lageplan dargestellt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird gedrosselt in den vorhandenen Wassergraben eingeleitet. Der Schmutzwasserkanal wird im Feldweg nördlich der Kleintierzuchtanlage verlegt. Parallel zum Schmutzwasserkanal wird auch die Wasserhausanschlussleitung verlegt.

Die Tiefbauarbeiten wurden hierfür beschränkt ausgeschrieben. Zur Submission am 16.05.2019 gingen insgesamt fünf Angebote ein. Die Angebote wurden vom Büro Kleiner fachtechnisch und rechnerisch geprüft.

Es wird vorgeschlagen, der Firma Eugen Mayer GmbH & Co.KG aus Kirchheim/Neckar, den Auftrag in Höhe von brutto 78.024,49 € zu erteilen.

Die Verlegung der Wasserleitung erfolgt durch die Heilbronner Versorgungs GmbH (HVG). Der Anschluss erfolgt an der Wasserleitung der Besigheimer Wasserversorgungsgruppe (BWG).

Die Arbeiten sind bis Ende September auszuführen.

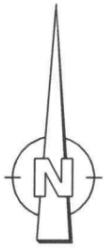
Die Koordination für die Verlegung von Strom und Telekommunikationsleitungen muss noch mit den Vertretern des Reitvereines erfolgen.

Die Maßnahme wird wie folgt finanziert:

Haushaltsplan 2019:

Schmutzwasser	2.7000.950000.090	80.000,00 €
Regenwasser	2.7000.950100.090	15.000,00 €
Wasserversorgung	7.3907.900043	18.000,00 €

Anlagen: Lageplan Leitungen



1076

1077

ock

105.3
K0230.05
KS228.15

105.5
K0231.48
KS229.38

105.4
K0230.95
KS229.03

105.4E
K00.00
KS230.11

105.6
K0234.34
KS232.25

105.7
K0234.65
KS232.99

105.8
K0236.80
KS234.78

KS
K0237.20
KS235.00

Planaukluft Unitymedia

Kleintierzuchtanlage

1103

1095

Waldesacker

1096

1104

1105

DN 300
29.09‰ → -29.90-

DN 300
32.78‰ → -30.0-

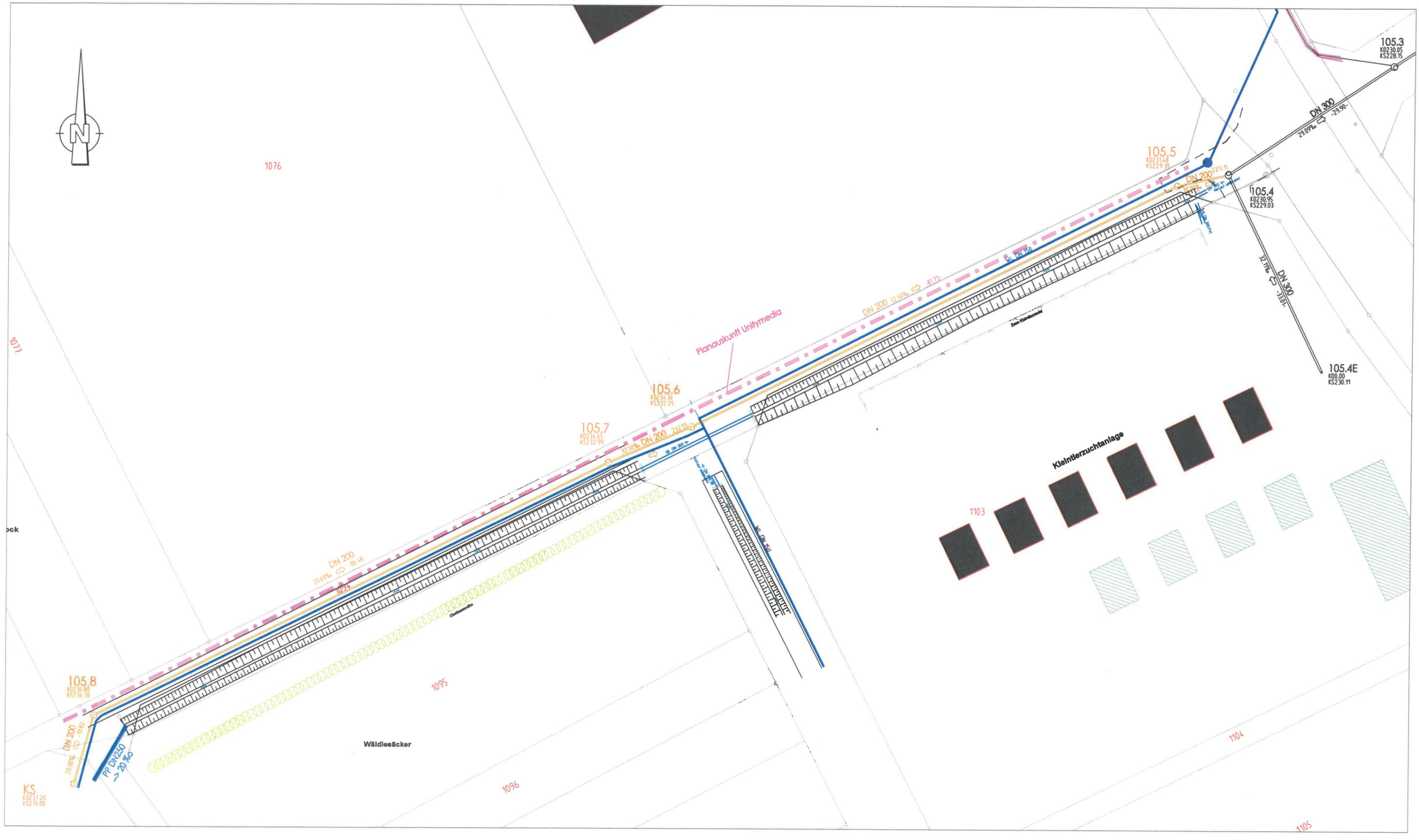
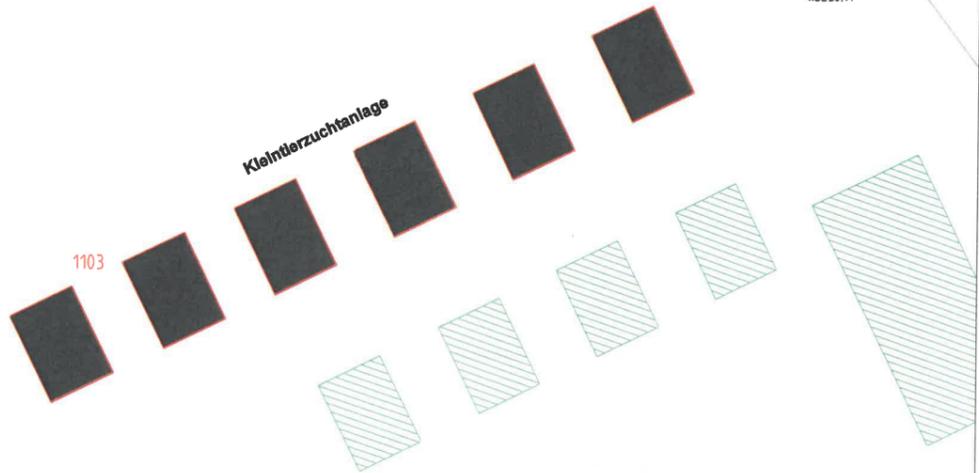
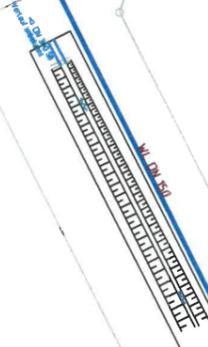
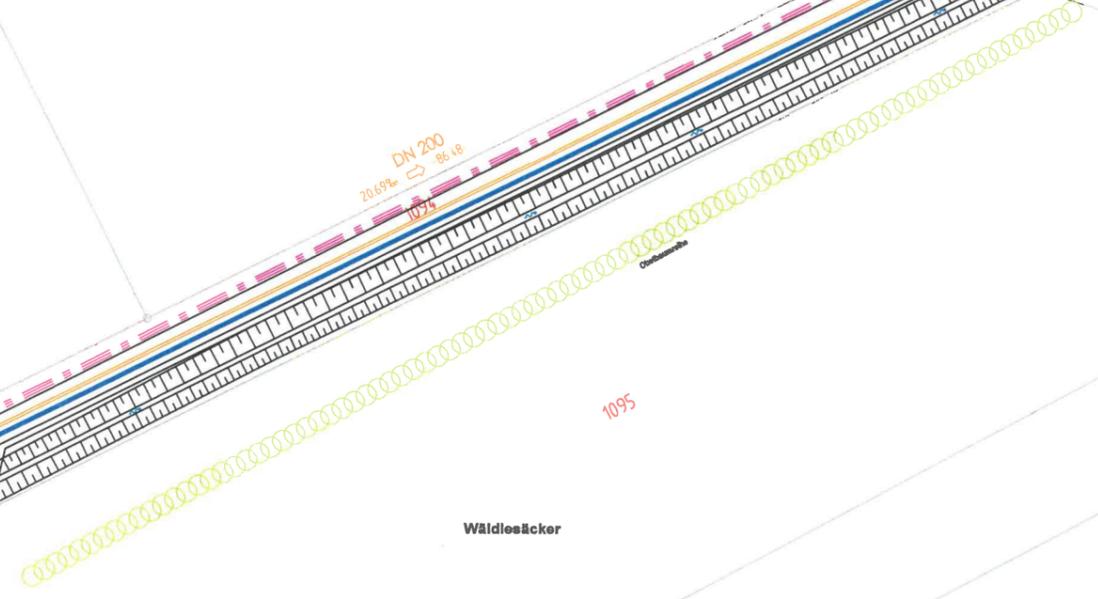
DN 200
32.50‰ → -31.73-

DN 200
37.50‰ → -27.5-

DN 200
20.69‰ → -86.18-

DN 200
20.00‰ → -108.7-

PP DN 300
→ 20.80-



Informationsvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/127

Federführung:

FB 4 - Bauen und Planen

Sachbearbeitung:

Knoll, Peter

Fachgebiet Tiefbau

Reg.Nr.

Datum 24.06.2019

Betreff:

**Kabellegung durch die Netze BW
im Bereich Kronenhof bis Baumbachhof**

Gremium

Technischer Ausschuss

Sitzungstag

04.07.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Kenntnisnahme

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.

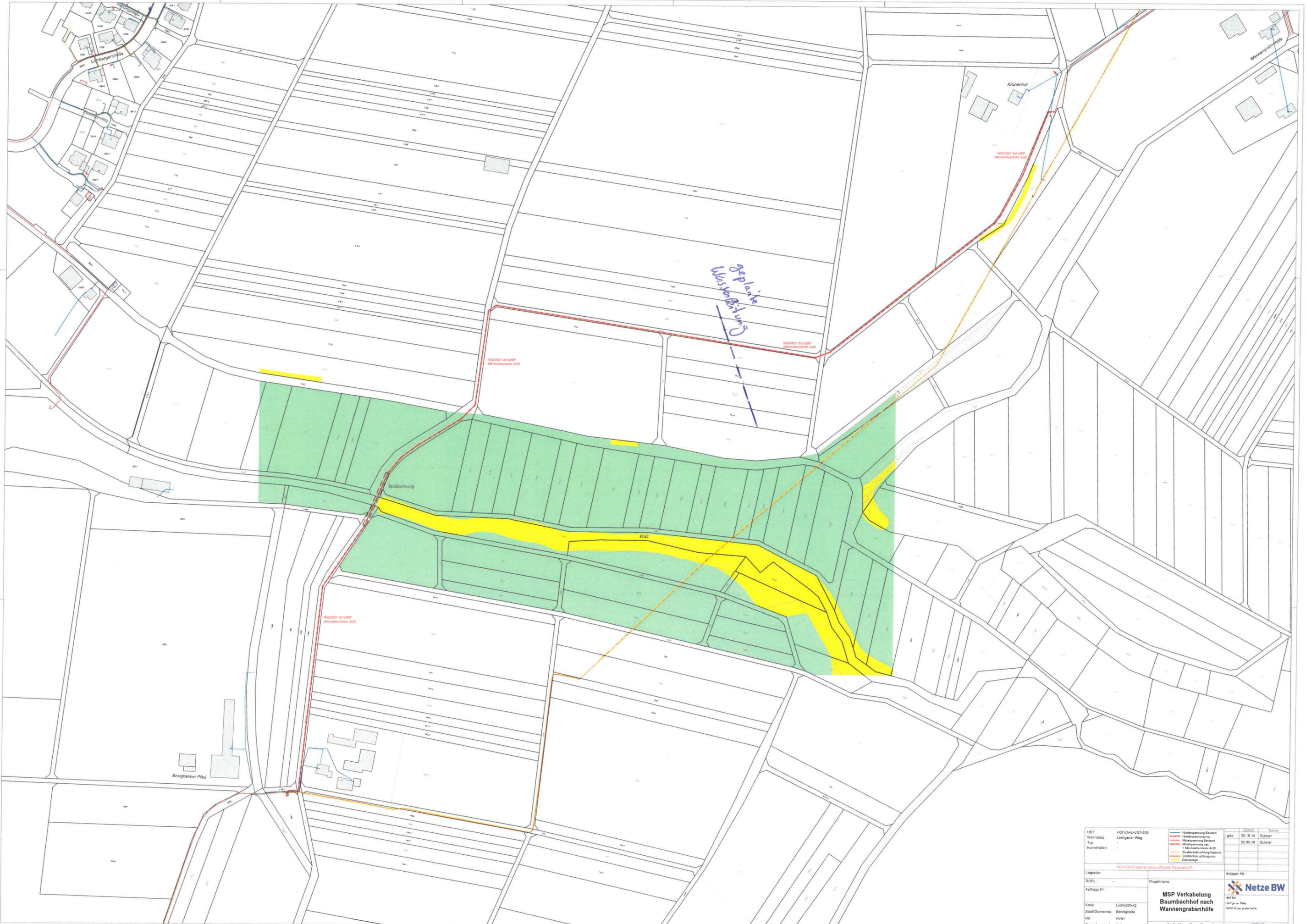
Sachverhalt:

Die Netze BW plant die Mittelspannungsfreileitung vom Kronenhof zum Baumbachhof durch eine Erdverkabelung zu ersetzen. Die Trasse verläuft im unbefestigten Feldweg südlich des Kronenhofes nach Westen bis zum asphaltierten Feldweg (südlich Hochbehälter Erligheim). Die Trasse verläuft dann im asphaltierten Weg weiter nach Süden, Querung des Baumbaches und weiter bis auf Höhe des Baumbachhofes. Die Trasse ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Die Querung des Baumbaches erfolgt mit einer Spülbohrung.

Die Netze BW wird auf die Querung der geplanten Hochbehälterzuleitung der Bodenseewasserversorgung im Flurstück 1537 hingewiesen.

Anlagen: Lageplan



UST	HOFENE-UST-200	Handlungsplan Bestand	grZ	30.10.18	Bühner
Wohnplatz	Lodgauer Weg	Handlungsplan neu	Typ	22.05.19	Bühner
Typ		Mikrowasserversorgungszone			
Koordinaten		Mikrowasserversorgungszone AGD			
		Städtebauzeichnung Bestand			
		Städtebauzeichnung neu			
		Demontage			

ACHTUNG dies ist keine offizielle Planskizze!

Lageplan	Projektname	Anlagen Nr.
RGPL		
Auftrags Nr.		
Kreis	Ludwigsburg	
Stadt/Gemeinde	Bönningheim	
Ort	Hofen	
Gemarkungen	Hofen	

**MSP Verkabelung
Baumbachhof nach
Wannengrabenhöfe**

Netze BW
14197 Hofen (Ludwigsburg)

Beschlussvorlage



Stadt
Bönningheim

Wein- und Museumsstadt

2019/122

Federführung:

FB 3 - Finanzen und Liegenschaften

Sachbearbeitung:

Thüry, German

Fachgebiet Finanzen

Reg.Nr. 815.0

Datum 11.06.2019

Betreff:

Wasserbezugsrechte bei der Besigheimer Wasserversorgungsgruppe

Gremium

Technischer Ausschuss

Sitzungstag

04.07.2019

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Sachverhalt:

ab Seite 2

Anlage(n)

mündlicher Vortrag

externer Sachverständiger

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Öffentlichkeitsstatus	TOP	Vorlage Nr.

Beschlussvorschlag:

1. Eine mögliche Empfehlung der Besigheimer Wasserversorgungsgruppe auf Erhöhung des bestehenden Bezugsrechts um 1 l/s auf 17 l/s wird zur Kenntnis genommen.
2. Die endgültige Entscheidung über den möglichen Antrag auf Erhöhung des Bezugsrechts trifft der Gemeinderat nach dem Vorliegen weiterer Erfahrungs- und Prognosewerte

Vorlage bewirkt Ausgaben?

ja nein

Deckungsmittel sind vorhanden?

ja nein

Sachverhalt:

Ausgangslage

Die Stadt Bönningheim ist Mitglied im Zweckverband Besigheimer Wasserversorgungsgruppe (BWG) und deckt aktuell rund 80% des städtischen Gesamtwasserbedarfs über die BWG ab. Die Stadtteile Hohenstein und Hofen werden ausschließlich über die BWG versorgt, im Stadtteil Bönningheim besteht auch noch eine Eigenwasserentnahmestelle im Freudentaler Pfad, deren Wasser im Hochbehälter Schupen mit dem Wasser der BWG gemischt und von dort zentral in das Leitungsnetz Bönningheims eingespeist wird.

Im Zuge der Errichtung des Hochbehälters Reuth auf Gemarkung Besigheim wird sich die Verbandsversammlung gemäß beigefügtem Entwurf der Verbandsvorlage auch mit dem Auslastungsgrad der aktuell bestehenden Bezugsrechte und deren möglichen Erhöhungen auseinander setzen.

Wie dort dargestellt, nahm die Bönningheimer Wasserabnahme seit 2007 im Trend kontinuierlich zu. Zuletzt lag diese im Jahr 2018 bei rund 370.300 m³, was einem Anteil von 73,4% des vorhandenen Bezugsrechts in Höhe von rund 504.600 m³ entspricht. Im Vergleich zu den weiteren Verbandsgemeinden ist dies der höchste Auslastungsgrad.

Das Bezugsrecht bildet grundsätzlich den Maßstab für die maximale jährliche Abnahmemenge. Zudem ist diese auch für die Berechnung eines Zuschlags bei der Überschreitung der Tageshöchstabnahmemenge maßgeblich. Nach den Regelungen in der Verbandssatzung muss für die Überschreitung des Bezugsrechts ein Zuschlag von 100% der variablen Kosten der Betriebskostenumlage von aktuell 48,854 Cent/m³ gezahlt werden, wenn eine Überschreitung an mehr als 2 Tagen Monat vorliegt.

Durch die lang anhaltende Trockenheit im Jahr 2018 wurde die Tageshöchstmenge an zwei Tagen (02./03.07.2018) überschritten. Zu einer Zuschlagsberechnung ist es somit noch nicht gekommen.

Von der Verbandsverwaltung der BWG wird trotzdem vorgeschlagen, die Bezugsrechte von Bönningheim um 1 l/s zu erhöhen.

Finanzielle Auswirkungen

In der nachfolgenden Tabelle ist dargestellt, wie sich die Bezugskosten bei gleicher Abnahmemenge entwickeln würden, wenn die Bezugsrechte von 16 l/s auf 17 l/s erhöht werden. Grundlage sind die Planwerte der BWG für die Stadt Bönningheim im Jahr 2019:

l/s	Abnahmemenge in m³	Festkostenumlage je l/s 8.350 €	variable Kosten je m³ 0,48854 €	Umlage gesamt	Kosten je m³
16	352.000	133.600 €	171.966,08 €	305.566 €	0,87 €
17	352.000	141.950 €	171.966,08 €	313.916 €	0,89 €

Nachdem auch bei einer Auslastungsquote von 73,4% noch ein ausreichender Puffer zur Obergrenze besteht, macht eine dauerhafte Erhöhung der Bezugsrechte wirtschaftlich für die Stadt Bönningheim nur Sinn, wenn die täglichen Verbräuche über einen längeren Zeitraum das aktuelle Bezugsrecht von 16 l/s überschreiten. Rechnerisch können Überschreitungszuschläge für 17.092 m³ (8.350 € : 0,48854 €) geleistet werden, bevor eine Erhöhung aufgrund der dadurch ansteigenden Fixkosten wirtschaftlicher wird. Zur

Einordnung dieses Wertes kann darauf verweisen werden, dass die Überschreitungsmenge am 02. und 03.07.2018 bei insgesamt 44 m³ lag.

Es ist unstrittig, dass mit der Aufsiedlung des Gewerbegebiets Lauffener Feld III sowie des Wohngebiets Schlossfeld und der weiteren Schließung von Baulücken im Stadtgebiet sich mittelfristig der Wasserbedarf in Bönningheim weiter erhöhen wird. Auch können längere Trockenperioden insbesondere den Bedarf an Trinkwasser für Bewässerungszwecke erhöhen.

Aufgrund der obigen Ausführungen wird aktuell aber noch keine Notwendigkeit gesehen, die Bezugsrechte bei der Besigheimer Wasserversorgungsgruppe zu erhöhen. Vielmehr soll die Entwicklung der Wasserbezugsmengen beobachtet werden und zu einem späteren Zeitpunkt ggf. anhand einer Prognoseberechnung im Gemeinderat über die Erhöhung der Bezugsrechte entschieden werden.

Anlagen: Entwurf Vorlage BWG Nr. 05-2019

- Entwurf -

**Besigheimer
Wasserversorgungsgruppe**

Vorlage Nr. 05/2019

den 31.05.2019

Verbandsvorsitzender

Gremium	Sitzung am	Öffentlich	Nichtöffentlich	Vorbereitung	Kenntnisnahme	Beschlussfassung
X Verwaltungsrat	26.06.2019		X	X		
X Verbandsversammlung	24.07.2019	X				X

Beratungsgegenstand: Information zum Bauvorhaben HB Reuth in Besigheim

Anlagen: 3

Vorgang: 10/2016, 13/2018

Beschlussantrag:

1. Beschluss über den Neubau des HB Reuth mit einem Fassungsvermögen von 2 x 300 m³, unter der Voraussetzung, dass das Verbandsmitglied Besigheim sein Bezugsrecht um 1 l/s erhöht und durch die Vergrößerung des Einzugsgebiets im Jahr rund 40.000 m³ mehr an Frischwasser von der BWG bezieht.

2. Der Zweckverband empfiehlt der Stadt Bönningheim, Ihr Bezugsrecht um 1/l s zu erhöhen.

Finanzielle Auswirkungen ?	Verfasser/in: Herr Schmelzer
Ja X Nein	Gesehen:

Gesamtkosten der Maßnahmen Beschaffungs-/Herstellungskosten	Jährliche Folgekosten/-lasten	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditaufnahme)	Objektbezogene - Einnahmen - Zuschüsse/ - Beiträge	Einmalige od. jährl. lfd. Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitald., Folgelasten ohne kalk. Kosten)
-------------------------------------------------------------	-------------------------------	----------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------

Veranschlagung:

Im Erfolgsplan	Im Vermögensplan		Haushaltsstelle/Konto
----------------	------------------	--	-----------------------

Sachvortrag:

Die Verbandsversammlung hat sich letztmals am 23.01.2019 mit dem Neubau des Hochbehälters Reuth beschäftigt. Man einigte sich darauf, dass die Verbandsverwaltung die Thematik hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen für den Verband und die Überprüfung der Bezugsrechte aufbereitet. Darüber hinaus wurden von der Gemeinde Hessigheim verschiedene Fragen gestellt, die mittlerweile von der Verbandsverwaltung beantwortet wurden. Beide Schriftstücke sind als Anlage 1 und 2 der Vorlage beigelegt. Die Antwort ging in Kopie auch an die Stadt Besigheim.

Bezugsrechte der Verbandsgemeinden:

Die Verbandsgemeinden haben zusammen 93 l/s Bezugsrechte (Anlage 3) an Frischwasser beim Zweckverband. Die Bezugsrechte sind so ausgelegt, dass diese auch bei Spitzenabnahmen in den Sommermonaten ausreichen. Für die Bezugsrechte bezahlen die Kommunen in 2019 8.350 € je l/s. Die Stadt Besigheim hat ein Bezugsrecht von 10 l/s. Lt. der Statistik der Jahre 2007 – 2018 wurde dieses Bezugsrecht im Schnitt mit rund 5,6 l/s in Anspruch genommen. In den Jahren 2017 und 2018 verzeichneten wir aber insgesamt steigende Abnahmequoten. Bei Betrachtung der Abnahmequoten in den Sommermonaten 2018 waren an 15 Tagen Abnahmen zwischen 8,54 und 9,81 l/s zu verzeichnen. Bei einer höheren Wasserabgabe an Besigheim von rund 40.000 m³ Frischwasser, würde das Bezugsrecht durchschnittlich mit 75 % in Anspruch genommen. Das würde aber auch bedeuten, dass bei Spitzenabnahmen in den Sommermonaten, das Bezugsrecht überschritten wird. Für einen Wasserbezug über das Bezugsrecht hinaus, wird ein Zuschlag von 100 % auf die Umlage der beweglichen Kosten bei einer Überschreitung des Bezugsrechts an mehr als 2 Tagen pro Monat nach § 12 Abs. 5 der Verbandssatzung erhoben. Aus diesem Grund sollte der Beschluss gefasst werden, dass das Verbandsmitglied Besigheim seine Bezugsrechte um 1 l/s auf 11 l/s erhöht.

In diesem Zusammenhang hat die Verbandsverwaltung die Bezugsrechte aller Verbandsmitglieder, insbesondere an Tagen von Spitzenabnahmen im Sommer 2018 überprüft (siehe Anlage 4). Beim Verbandsmitglied Bönningheim mit einem Bezugsrecht von 16 l/s. gab es an einzelnen Tagen (aber nicht an 2 Tagen im Monat) Überschreitungen. Hier empfiehlt die Verbandsverwaltung auch eine Erhöhung der Bezugsrechte um 1 l/s.

Die Überschreitungen durch das Verbandsmitglied Sachsenheim, lagen an einem Bedienfehler des technischen Personals. Diese Überschreitung wird bei der Abrechnung 2018 berücksichtigt, hat aber keine Auswirkungen auf ein höheres Bezugsrecht.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Neubau eines HB in der Bestandsgröße von 300 m³ (bzw. 2 x 150 m³) wurde mit rund 1,1 Mio. € netto beziffert. Ein größerer Behälter von 2 x 300 m³ kostet rund 1,3 Mio. €. Die Mehrkosten des Behälters von 200.000 € bedeuten im lfd. Betrieb Mehraufwendungen von rd. 8.000 €. Allein durch das höhere Bezugsrecht von 8.350 € wären diese Mehrkosten gedeckt. Darüber hinaus würde der Mehrverkauf an Trinkwasser von rund 40.000 m³ zusätzliche Erträge von rund 20.000 € erzielen. Mit diesen Erträgen könnten die Mehraufwendungen für den neuen Behälter gut gedeckt werden.

Die Verbandsverwaltung empfiehlt daher den Neubau des HB Reuth mit einem Fassungsvermögen von 2 x 300 m³, unter der Voraussetzung, dass das Verbandsmitglied Besigheim sein Bezugsrecht um 1 l/s erhöht und durch die Vergrößerung des Einzugsgebiets im Jahr rund 40.000 m³ Frischwasser mehr von der BWG bezieht.

1. R. Schneider B.A. /
2. L. Kope



Gemeindeverwaltung 74394 Hessigheim
BWG Zweckverband Besigheimer
Wasserversorgungsgruppe
z. H. Herrn Rudolf Kürner
Marktplatz 1
71706 Markgröningen

Sachbearbeiter: Frau Rutkowska
rutkowskaa@hessigheim.de
Telefon: 07143 / 8143 - 16

22.01.2019

Eing 22.1.19 /

Neubau Hochbehälter Reuth in Besigheim

Sehr geehrter Herr Kürner,

die Gemeinde Hessigheim hat die Themen der Verbandsversammlung der BWG vom 23.01.2019 und damit auch den TOP „Neubau des Hochbehälters Reuth in Besigheim“ in der letzten Gemeinderatssitzung am 17. Januar 2019 vorbesprochen. Zu diesem Vorhaben besteht seitens des Gremiums erweiterter Klärungsbedarf, der auf telefonische Nachfrage bei der Verbandsverwaltung bisher nicht geklärt werden konnte, daher ersuchen wir die Verbandsverwaltung zu folgenden Punkten um eine schriftliche Stellungnahme:

1. Ist bei einer zusätzlichen Entnahme durch die Stadt Besigheim eine ausreichende Versorgungssicherheit bezugnehmend auf §111 i.V.m. Anlage I der Verbandssatzung für die Verbandsmitglieder gewährleistet?
2. Welche finanziellen Auswirkungen und Mehrbelastungen entstehen für den Verband als Ganzes (Kosten – Nutzen – Analyse) bei Durchführung der Maßnahme?
3. Welche Auswirkungen hat eine zusätzliche Versorgung über die bestehenden Satzungsregelungen auf die Bezugsrechte der einzelnen Mitglieder?

Wir begrüßen eine baldige Rückmeldung, um die offenen Punkte bei der nächsten Gemeinderatssitzung am 7. Februar 2019 zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen



Günther Pitz
Bürgermeister

Rathaus
Besigheimer Str. 17
74394 Hessigheim
Landkreis Ludwigsburg

Telefon
(07143) 8143-0
Telefax
(07143) 59490

VR-Bank Neckar-Enz eG
IBAN: DE44 6049 1430 0165 3430 01
Kreissparkasse Ludwigsburg
IBAN: DE12 6045 0050 0006 0010 27

Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag 8.00 - 12.00 Uhr
Montag 14.30 - 18.30 Uhr

Schmelzer Klaus

Von: Schmelzer Klaus
Gesendet: Dienstag, 5. Februar 2019 15:30
An: Günther Pilz (pilz@hessigheim.de)
Cc: Maier, Stefan (s.maier@besigheim.de); Huber Christa; Kürner Rudolf; Reiner Friedrich (zv-bwg@t-online.de); 'm.rothenburger@hvnvg.de'; 'Kappes, Timo HVG VTIW Wassertechnik'; 'Mielke Thomas'
Betreff: ZV BWG - HB Reuth
Anlagen: SKM_C22719020514140.pdf

Sehr geehrter Herr Pilz,

als Anlage übersende ich Ihnen die Vorlage aus dem Jahr 2010, wo die Verbandsversammlung die Änderung der Umlagestruktur beschlossen hat.

Folgendes ist hierzu noch zu sagen:

- 1.. Grundlage für die Festlegung der Bezugsrechte war damals die Anlage 3 der Vorlage. Hier hat man für das Jahr 2010 den durchschnittlichen Bezug der Jahre 2003 – 2009 herangezogen und diesen Verbrauch in Liter pro Sekunde umgerechnet. Um etwaige Spitzen abzudecken, hat man die Bezugsquote mal 2 genommen und so die Bezugsrechte festgelegt.
2. Der Beschluss am 27.04.2010 ergab in Summe Bezugsrechte von 94 l/s. Diese Rechte wurden durch die Verbandsversammlung im Jahr 2012 auf 93 l/s festgelegt, weil die Rechte von Sachsenheim auf 5 l/s neu festgelegt wurden.
3. Die jährlichen Aufwendungen des Erfolgsplans werden somit aufgeteilt auf fixe und variable Kosten und dann entsprechend der Bezugsrechte und des zu erwartenden Wasserverbrauchs auf die Verbandskommunen umgelegt.
4. Wichtig ist die Regelung, dass bei einer Überschreitung der Bezugsrechte von mehr als 2 Tagen ein Zuschlag von 100 % auf die beweglichen Kosten erhoben wird.
5. Wir ermitteln hierzu täglich per Programm die Abgabemengen und gleichen diese mit den zur Verfügung stehenden Bezugsrechten ab. Bei Überschreitung der Bezugsrechte erhält die Buchhaltung eine Information.
6. Im Sommer 2019 gab es bspw. eine mehrtägige Überschreitung der Bezugsrechte von einem Verbandsmitglied. Dies wird bei der Abrechnung 2018 Berücksichtigung finden.

Welche Auswirkungen hat der Neubau des HB Reuth auf den Verband?

Hierzu möchte ich Ihnen eine erste Einschätzung abgeben.

1. Die Versorgungssicherheit ist auch bei einer höheren Abgabe von rund 40.000 ³ pro Jahr an Besigheim nicht gefährdet, da zum einen die drei Tiefbrunnen ein sehr hohes Wasserdargebot haben und wir zum anderen noch 35 l/s Bezugsrechte bei dem Zweckverband Bodenseewasserversorgung haben, die wir aktuell nur zu 38 % auslasten.
2. Die Stadt Besigheim hat aktuell Bezugsrechte von 10 l/s. Im Durchschnitt der letzten 8 Jahre hat Besigheim davon rund 5,8 l/s in Anspruch genommen. Wenn die Abnahme um rund 40.000 ³ ansteigt, würden die Bezugsrechte durchschnittlich mit 7,5 l/s in Anspruch genommen. Anhand der Abnahmen im August letzten Jahres, habe ich die möglichen Spitzenabnahmen mal hochgerechnet. Im August 2018 lagen die Tagesspitzen von Besigheim bei rund 8,3 bis 8,9 l/s. Bei einer höheren Wasserabgabe an Besigheim würden sich die Spitzen um rund 1,5 l/s erhöhen und lägen damit knapp über 10 l/s. In diesem Fall müsste der Verband der Stadt Besigheim

anraten, ihre Bezugsrechte dauerhaft um 1 l/s zu erhöhen. Ich würde dies zum Anlass nehmen, insgesamt die Bezugsrechte aller Verbandsgemeinden mal unter die Lupe zu nehmen und der Verbandsversammlung vorstellen.

3. Wenn die Stadt Besigheim ihre Bezugsrechte erhöht und dauerhaft mehr Frischwasser von der Gruppe abnimmt, reduzieren sich die Aufwendungen für die anderen Verbandsgemeinden. Nach ersten Abschätzungen können die Aufwendungen für die Investition des neuen Behälters dadurch auch gedeckt werden. Hierzu werden wir aber auf alle Fälle noch genaue Berechnungen anstellen.

Wie ich Ihnen schon telefonisch mitgeteilt habe, werden wir den Sachverhalt für die nächste Sitzungsrunden aufbereiten. Die Stadt Besigheim erhält diese Antwort in Kopie.

Wenn Sie Fragen haben können Sie mich gerne anrufen.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus-Dieter Schmelzer
Verbandsrechner



Marktplatz 1
71706 Markgröningen

Telefon: +49 (0) 7145 13-251

Fax : +49 (0) 7145 13-131

E-Mail: Klaus-Dieter.Schmelzer@markgroeningen.de

Internet: www.besigheimer-wasserversorgungsgruppe.de

Von: bizhubC227@markgroeningen.de [<mailto:bizhubC227@markgroeningen.de>]

Gesendet: Dienstag, 5. Februar 2019 14:15

An: Schmelzer Klaus

Betreff: Message from KM_C227

Jahr	Markgr. - Uri	Sachsenth.	Löchgau	Erligheim	Bönnigh.	Gemmrigh.	Hessigh.	Besigh.	Summe	Eigenwasser ohne Prozess- wasser	Bezug BWV 35 l/s
Bezugsrecht in l/s	14	5	15	8	16	16	16	9	10		93
Bezugsrecht in m³	441.504	157.680	473.040	252.288	504.576	504.576	283.824	315.360	2.932.848		

2013

Bezug in m³	172.027	79.806	229.361	122.553	331.819	220.923	122.685	183.776	1.462.950	957.024	430.678
Bezug in l/s	5,45494039	2,53063166	7,2729896	3,88613014	10,5219115	7,005422374	3,89031583	5,82749873	46,38984018		
in % zu Recht	0,3896386	0,50612633	0,48486597	0,48576627	0,65761947	0,437838898	0,43225731	0,58274987	0,498815486		
Ausschöpf. in %	39,0	50,6	48,5	48,6	65,8	43,8	43,2	58,3			

2014

Bezug in m³	170.113	58.216	241.760	123.478	316.683	209.443	139.204	186.061	1.444.958	1.044.800	414.137
Bezug in l/s	5,39424784	1,84601725	7,66615931	3,91546169	10,0419521	6,641393962	4,41412988	5,89995561	45,81931761		
in % zu Recht	0,38530342	0,36920345	0,51107729	0,48943271	0,627622	0,415087123	0,49045888	0,58999556	0,492680834		
Ausschöpf. in %	38,5	36,9	51,1	48,9	62,8	41,5	49,0	59,0			

2015

Bezug in m³	184.086	59.744	250.388	137.978	346.560	235.488	142.949	205.118	1.562.311	1.137.470	468.490
Bezug in l/s	5,83732877	1,89446981	7,98532976	4,37525368	10,9893455	7,467275495	4,53288305	6,50424911	49,54055682		
in % zu Recht	0,41695205	0,37889396	0,53235532	0,54690671	0,68683409	0,466704718	0,50365367	0,65042491	0,532694159		
Ausschöpf. in %	41,7	37,9	53,2	54,7	68,7	46,7	50,4	65,0			

2016

Bezug in m³	182.783	60.208	233.172	120.176	333.668	212.800	152.329	170.299	1.465.435	1.467.745	426.915
Bezug in l/s	5,79601091	1,90918316	7,39383562	3,81075596	10,5805429	6,747843734	4,8303209	5,40014587	46,46863902		
in % zu Recht	0,41400078	0,38183663	0,49292237	0,4763445	0,66128393	0,421740233	0,53670232	0,54001459	0,499662785		
Ausschöpf. in %	41,4	38,2	49,3	47,6	66,1	42,2	53,7	54,0			

2017

Bezug in m³	183.823	60.057	266.740	128.752	355.377	227.024	157.436	196.114	1.575.323	1.577.436	454.273
Bezug in l/s	5,82898909	1,90439498	8,45826991	4,08269914	11,2689307	7,198883815	4,99226281	6,21873415	49,95316464		
in % zu Recht	0,41635636	0,380879	0,56388466	0,51033739	0,70430817	0,449930238	0,55469587	0,69097046	0,537130803		
Ausschöpf. in %	41,6	38,1	56,4	51,0	70,4	45,0	55,5	62,2			

2018

Bezug in m³	198.745	86.554	264.478	131.163	370.291	227.568	168.543	224.584	1.671.926	1.674.252	496.655
Bezug in l/s	6,30216261	2,74460934	8,38654236	4,15915145	11,7418506	7,216133942	5,34446347	7,12151192	53,01642567		
in % zu Recht	0,45015447	0,54892187	0,55910282	0,51989393	0,73386566	0,451008371	0,59382927	0,71215119	0,570069093		
Ausschöpf. in %	45,0	54,9	55,9	52,0	73,4	45,1	59,4	71,2			

Ges.	2.308.079	919.289	2.897.457	1.530.837	3.746.069	2.687.387	1.615.135	2.116.172	17.820.425
Durchschnitt m³	192.339,917	76.607,417	241.454,750	127.569,750	312.172,417	223.948,917	134.594,583	176.347,667	1.485.035,417
Durchschnitt l/s	6,09905875	2,42920525	7,66027809	4,04521024	9,8989224	7,101373562	4,26796624	5,59194783	47,09396235
Durchschnitt %	0,43564705	0,48584105	0,51068521	0,50565128	0,61866265	0,443835848	0,47421847	0,56495287	0,506386692
Ausschöpf. in %	43,6	48,6	51,1	50,6	61,9	44,4	47,4	55,9	

14.037.198	5.452.270
1.169.766	454.356

|

