

Gemeinde Durmersheim

4. Änderung Flächennutzungsplan

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3 (1) BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sachstand

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (1) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit, der Behörden und TöB sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Inhaltsverzeichnis

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):	3
B 1 LRA Rastatt.....	3
B 2 Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 4, Mobilität, Verkehr, Straßen	37
B 3 Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	38
B 4 Regierungspräsidium Karlsruhe Abt.2	46
Gesonderte Stellungnahme zu B 24.....	46
B 5 Regionalverband Mittlerer Oberrhein	53
B 6 Regierungspräsidium Stuttgart, Abt.8, Landesamt für Denkmalpflege.....	72
B 7 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.....	76
B 8 Polizeipräsidium Offenburg	80
B 9 Bundeswehr	81
B 10 Industrie- und Handelskammer	81
B 11 Handelsverband Südbaden.....	82
B 12 AVG und KVV	85

B 13 Netze BW.....	86
B 14 Netze Südwest.....	88
B 15 GasLINE PLEdoc GmbH.....	89
B 16 OGE PLEdoc	90
B 17 Deutsche Telekom Technik.....	92
B 18 amprion	92
B 19 TransnetBW	93
B 20 terranets bw	103
B 21 Gemeinde Malsch	103
B 22 Stadtwerke Gaggenau	104
B 23 Gemeinde Ötigheim	104
B 24 Gemeinde Muggensturm.....	108
Anregungen der Öffentlichkeit:	109
Ö 1	109
Ö 2	111
Ö 3	114
Ö 4a	117
Ö 4b	121
Ö 4c	130

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>B 1 LRA Rastatt Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht Mail vom 30.01.2024</p>	<p><u>I. Landwirtschaft</u> Die meisten der Änderungsflächen sind schon parallel in Bebauungsplanverfahren enthalten, die zum Teil auch schon abgeschlossen sind, so dass für diese Bereiche lediglich ein Nachvollzug bzw. eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt. Auch mittlerweile bereits umgesetzte Planflächen werden nun als Bestandsflächen dargestellt. Aus Sicht des Landwirtschaftsamtes bestehen hierbei grundsätzlich keine Bedenken, da diese Flächen bereits nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p><u>Au am Rhein</u> A 15 und A 16: Umwidmung Gewerbefläche in gemischte Baufläche bzw. gemischte Baufläche in Wohnbaufläche Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p><u>Bietigheim</u> B22: Berichtigung BP Badenstr. Süd Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es sind keine landwirtschaftlichen Belange betroffen, daher bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>B23: Nachvollzug B-Plan ‚Birkig / 1. BA‘ Der Bebauungsplan ist bereits seit 16.12.2021 rechtskräftig und die Fläche teilweise schon bebaut. Daher bestehen aus agrarstruktureller Sicht gegen die</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	nachträgliche Anpassung dieser Flächen im FNP keine Bedenken.	
	<p>B24: Wohnbauentwicklung Birkig / 2. BA</p> <p>Derzeit werden die Flächen überwiegend als Acker, Grünland und Streuobst genutzt. Die Flächen sind in der Flurbilanz als Vorbehaltsflur I eingestuft. Diese Flächen weisen eine gute landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit auf und sind deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Daher bestehen aus agrarstruktureller Sicht grundsätzlich Bedenken gegen die Überplanung im FNP. Sollten für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen planexterne Flächen in Anspruch genommen werden, ist das Landwirtschaftsamt gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG BW frühzeitig an der Auswahl geeigneter Flächen zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bereich ‚Birkig‘ eignet sich aus verschiedenen Gründen, insbesondere auch wegen der guten Anbindung, auch mit ÖPNV, für einen Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung. Der Bereich ist schon seit langem als Entwicklungsfläche gekennzeichnet und vorbereitet. Alternative Siedlungserweiterungsflächen angrenzend an die Ortslage wären unter anderen Aspekten ebenfalls konfliktreich bzw. aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben gar nicht möglich. Gleichzeitig besteht jedoch der Bedarf, Wohnraum zu schaffen. Kompensationsmaßnahmen werden im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanung bilanziert und verortet.</p>
	<p>B25: Stadtbahnhaltepunkt Süd und gemischte Baufläche westlich der Bahn</p> <p>Der Flächenausschnitt ist durch Straßen- und Schienennetz kleinräumig eingegrenzt und wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine landwirtschaftlichen Belange betroffen, daher bestehen keine agrarstrukturellen Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>B26: Erweiterung Gewerbefläche Schelmenäcker</p> <p>In der Flurbilanz werden die Flächen als Vorbehaltsflur I eingestuft. Die Vorbehaltsflur I ist für den Landbau von Bedeutung und daher der landwirtschaftlichen Nutzung grundsätzlich vorzubehalten. Aus agrarstruktureller Sicht bestehen daher grundsätzlich Bedenken. Derzeit werden</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Fläche schließt an bestehende Gewerbeflächen an und nutzt einen von Verkehrsstrassen umschlossenen Bereich. Kompensationsmaßnahmen werden im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanung bilanziert und verortet.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>die Flächen überwiegend als Grünland und Streuobst genutzt. Aufgrund der kleinteiligen Struktur und der Lage zwischen einem bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet im Süden und der Begrenzung durch die Stadtbahnlinie und eine Straße nach Norden sind die Flächen für den ökonomischen Landbau weniger geeignet. Daher können die agrarstrukturellen Belange zurückgestellt werden. Sollten für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen planexterne Flächen in Anspruch genommen werden, ist das Landwirtschaftsamt frühzeitig zu beteiligen.</p>	
	<p>B27: Übernahme der Stromtrassenumlegung Planfeststellungsbeschluss 28.06.2022, nachrichtliche Übernahme. Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>B28: Anlage Retentionsbodenfilter im Bereich Stöckwiese Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme angrenzend an bestehende Bebauung bestehen keine agrarstrukturellen Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>B29: Wohnmobilstellplätze an der Salzhalle Es sind keine landwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen, die Fläche ist bereits teilweise bebaut. Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Bedenken. Die Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes zum BBP ist bereits erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>B30: Arrondierung am nördlichen Ortsrand Es sind lediglich 0,21 ha landwirtschaftliche Flächen betroffen. Über eine Nutzung liegen dem</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Landwirtschaftsamt keine Informationen vor. Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen. Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	
	<p>B31: Anlage Retentionsbodenfilter im Bereich Obere Hardt</p> <p>In der Flurbilanz wird das Flurstück 7816 als Vorbehaltsflur I eingestuft und ist Ackerland. Die Vorbehaltsflur I ist für den ökonomischen Landbau von Bedeutung und daher der landwirtschaftlichen Nutzung grundsätzlich vorzubehalten. Aus agrarstruktureller Sicht bestehen daher Bedenken gegen die geplante Änderung im Flächennutzungsplan. Wir verweisen zudem auf unsere Stellungnahme vom 11.05.2023 zum zugehörigen Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Die Anlage des Retentionsbodenfilters ist für eine ordnungsgemäße Abwasserbehandlung – auch zur Schonung des Federbachsystems – notwendig und berücksichtigt einen mit dem LRA abgestimmten Maßnahmenplan.</p>
	<p><u>Durmersheim</u></p> <p>D31: Würmersheim: Innentwicklung nördlich Auer Straße</p> <p>Es sind fast 2 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche betroffen, die als Acker und Grünland genutzt werden. Daher bestehen aus agrarstruktureller Sicht grundsätzlich Bedenken gegen die Änderung im Flächennutzungsplan. Die Flächen sind allerdings von der Flurbilanz nicht mehr erfasst und sie sind von Wohnbebauung umgeben. Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung im Bereich von Wohnbauflächen werden von Seiten des Landwirtschaftsamtes befürwortet, da so wertvollere landwirtschaftliche Flächen erhalten bleiben. Daher können die agrarstrukturellen Bedenken in diesem Fall zurückgestellt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>D32: Anlage Retentionsbodenfilter nördlich des Bauhofes</p> <p>Der überplante Bereich unterliegt keiner landwirtschaftlichen Nutzung. Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen. Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>D 33: Einzelhandel Nord</p> <p>Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es sind keine landwirtschaftlichen Belange betroffen. Daher bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken. Die Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes zum zugehörigen BBP ist bereits erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>D 34: PV-Anlage Stürmlinger See</p> <p>Landwirtschaftlich genutzte Fläche ist nicht betroffen. Daher bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken. Grundsätzlich wird die Nutzung von Gewässeroberflächen zur Installation von großflächigen Photovoltaik-Anlagen zur klimafreundlichen Stromproduktion von Seiten des Landwirtschaftsamtes sehr begrüßt.</p> <p>Wir verweisen zudem auf unsere Stellungnahme vom 14.11.2023 zum zugehörigen Bebauungsplan.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p><u>Elchesheim-Illingen:</u></p> <p>E 15: Wohnbauentwicklung Bachstück</p> <p>Die Änderung mit einem Flächenumfang von ca. 3,6 ha umfassen neben dem aktuellen Sportgelände auch unbebaute Grünflächen. Diese sind in der Flurbilanz als</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Vorrangflur kartiert. Aufgrund der ungünstigen und durch umliegende Bebauung eingeengten Lage und der kleinen Flächenstruktur sind die Grünlandflächen, welche auch mit Gehölzen bewachsen sind, für den ökonomischen Landbau nur von untergeordneter Bedeutung. Zudem werden die meisten Flächen bereits privat genutzt. Daher können die agrarstrukturellen Bedenken für die überplante Fläche zurückgestellt werden.</p>	
	<p>E 16: Wohnbauentwicklung Wörthäcker</p> <p>Die überplanten Flächen sind in der Flurbilanz 2022 als Vorrangflur (höchste Wertigkeit für die Landwirtschaft) ausgewiesen und werden derzeit überwiegend als Acker, Grünland und Streuobst genutzt. Flächen der Vorrangflur sind aufgrund ihrer Standortgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und der landwirtschaftlichen Nutzung zwingend vorzubehalten. Aus agrarstruktureller Sicht bestehen daher Bedenken gegen die Überplanung der landwirtschaftlich genutzten Flächen.</p> <p>Wir verweisen zudem auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 26.01.2021.</p>	<p>Kenntnisnahme / keine Berücksichtigung.</p> <p>Im städtebaulichen Kontext bietet sich nur der östliche Ortsrand für Wohnbauerweiterungen an. Übrige Bereiche sind auch aufgrund der regionalplanerischen nicht möglich. Die Fläche ist schon seit langem im FNP enthalten und wird im Zuge der vorliegenden FNP-Erweiterung erweitert, um ein besseres Erschließungssystem zu ermöglichen. Im Gegenzug wurde die Fläche E 4 reduziert und damit dort landwirtschaftliche Flächen gesichert.</p>
	<p>E17: Reduzierung Sonderbaufläche E 4</p> <p>Die Fläche ist aktuell in größerem Umfang als Sonderbaufläche ausgewiesen. Hauptsächlich unterliegt sie der ackerbaulichen Nutzung. Eine Reduzierung der kartierten Sonderbaufläche von ca. 2 ha auf künftig 0,35 ha wird von Seiten des Landwirtschaftsamtes sehr begrüßt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>E18: Gewerbefläche</p> <p>In diesem Bereich sollen 2,1 ha landwirtschaftliche Fläche in gewerbliche Fläche umgewandelt werden. Die überplanten Flächen sind in der Digitalen Flurbilanz als Vorrangflur ausgewiesen und werden derzeit überwiegend als Acker, Grünland und Streuobst genutzt. Flächen der Vorrangflur sind aufgrund ihrer Standortgunst für den ökonomischen Landbau essentiell und der landwirtschaftlichen Nutzung zwingend vorzubehalten. Aus agrarstruktureller Sicht bestehen daher erhebliche Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme / keine Berücksichtigung.</p> <p>Am Kreuzungspunkt L 78a / K 3737 hat sich der dort angesiedelte Edeka-Markt etabliert. Die Gemeinde sieht die Möglichkeit, diesen Standort durch weitere gewerbliche Nutzungen zu stärken und zu ergänzen. Der Standort verfügt über eine gute Anbindung und stellt eine Ergänzung des Gewerbestandortes Lachenwiesen dar.</p> <p>Auch im Regionalplan ist dieser Bereich für eine mögliche Erweiterung der Siedlungsnutzung berücksichtigt.</p>
	<p><u>II. Wasser / Boden / Altlasten</u></p> <p><u>1. Grundwasser, Wasserversorgung, Baggerseen</u></p> <p><u>Au am Rhein, Durmersheim</u></p> <p>A15: Kritisch einzustufen ist der geringe Flurabstand</p>	<p>Kenntnisnahme. Berücksichtigung im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren</p>
	<p>A16: Kritisch einzustufen ist der geringe Flurabstand</p>	<p>Kenntnisnahme. Berücksichtigung im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren</p>
	<p>D31: Die Fläche D 31 befindet sich in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Rheinwald der Stadtwerke Karlsruhe. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt vom 25.08.2010 sind zu beachten.</p> <p>Kritisch einzustufen ist der geringe Flurabstand</p>	<p>Kenntnisnahme. Berücksichtigung im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren</p>
	<p>D32: Kritisch einzustufen ist der geringe Flurabstand</p>	<p>Kenntnisnahme. Berücksichtigung im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	D33: Keine Einwendungen.	Kenntnisnahme. Berücksichtigung im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren
	D34: Entlassung aus dem Bergrecht muss noch erfolgen	Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich mit Genehmigung des Landratsamtes rechtskräftig
	<u>Bietigheim, Elchesheim-Illingen</u> B29: Die Fläche B 29 befindet sich in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Rheinwald der Stadtwerke Karlsruhe. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt vom 25.08.2010 sind zu beachten. Kritisch einzustufen ist der geringe Flurabstand	Kenntnisnahme. Berücksichtigung im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren
	E15 – E18: Die Flächen E 15, 16, 17 und 18 befinden sich in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Rheinwald der Stadtwerke Karlsruhe. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt vom 25.08.2010 sind zu beachten. Kritisch einzustufen ist der geringe Flurabstand	Kenntnisnahme. Berücksichtigung im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren
	<u>2. Fließgewässer, Gewässerschutz, Abwasser</u> <u>2.1 Fließgewässer, Gewässerschutz:</u> <u>Durmersheim, Bietigheim, Au am Rhein, Elchesheim-Illingen</u> Gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplans für die Teilgemeinden Durmersheim, Bietigheim, Au am Rhein und Elchesheim-Illingen bestehen aus Sicht des	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Sachgebietes Fließgewässer und Gewässerschutz keine Einwendungen.</p> <p>Die Plangebiete liegen außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ100).</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass Teilbereiche bei einem Extremhochwasser (HQextrem) überflutet werden.</p> <p>Weiterhin befinden sich in den Plangebieten Gewässer II. Ordnung. Die Gewässerrandstreifen sind einzuhalten.</p>	
	<p><u>2.2 Abwasser:</u></p> <p><u>Au am Rhein, Durmersheim, Bietigheim, Elchesheim-Illingen</u></p> <p>Gegen den Vorentwurf vom Oktober 2023 zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilgemeinden Au am Rhein, Bietigheim, Durmersheim und Elchesheim-Illingen bestehen aus Sicht des Sachgebietes "Kommunales Abwasser" keine Einwendungen. Die im FNP ausgewiesenen Flächen sind in den jeweiligen Generalentwässerungsplanungen der Gemeinden enthalten und mit dem Umweltamt abgestimmt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p><u>3. Altlasten Boden</u></p> <p><u>Au am Rhein, Durmersheim</u></p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine Einwände. Die Hinweise in der folgenden Tabelle sind zu berücksichtigen. <i>(Anmerkung: Tabelleninhalte sind die nachfolgenden Anmerkungen zu den einzelnen Flächen)</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	A15: Keine Einwände gegen die Umwidmung der Gewerbefläche in gemischte Baufläche	Kenntnisnahme.
	A16: Keine Einwände gegen die Umwidmung der gemischten Baufläche in Wohnbaufläche	Kenntnisnahme.
	D31: Die Umwidmung der Grünfläche in ca. 1,56 ha Wohnbaufläche wird bedauert, da durch eine Bebauung zum Teil hochwertiger Boden in Anspruch genommen wird und die Bodenfunktionen unwiederbringlich verloren gehen. Bei der Bebauungsplanung ist für diesen Verlust eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und der Ausgleich soweit möglich vorrangig für das Schutzgut Boden zu erbringen.	Kenntnisnahme. Berücksichtigung im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren
	D32: Die Anlage des Retentionsbodenfilters ist auf einem Standort geplant, auf dem sich Böden mit mittlerer bis hoher Funktionserfüllung finden. Der Eingriff ist zu bilanzieren und auszugleichen, wobei der Ausgleich soweit möglich vorrangig für das Schutzgut Boden zu erbringen ist. Die Substratauswahl ist in Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser gemäß BBodSchV mit dem Landratsamt Rastatt – Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht abzustimmen.	Kenntnisnahme. Berücksichtigung im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren
	D33: Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
	D34: Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
	<u>Elchesheim-Illingen, Bietigheim</u>	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine Einwände. Die Hinweise in der folgenden Tabelle sind zu berücksichtigen.	
	B22: Keine Einwände gegen die Umwidmung der gemischten Baufläche in Wohnbaufläche und die Umwidmung der Grünfläche in Wohnbaufläche. Es erfolgt im FNP eine Anpassung an die bereits aufgestellten Bebauungspläne.	Kenntnisnahme.
	B23: Keine Einwände gegen die Anpassung an den Bebauungsplan.	Kenntnisnahme.
	B24: Keine grundsätzlichen Einwände. Aus Sicht des Bodenschutzes ist der Verlust von 9,80 ha landwirtschaftlicher Fläche bedauerlich, da mit der Bebauung der Fläche die Bodenfunktionen verloren gehen. Bei der Bebauungsplanung ist für diesen Verlust eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und der Ausgleich soweit möglich vorrangig für das Schutzgut Boden zu erbringen. Für die Bebauungsplanung und Ausführung ist ein Bodenschutzkonzept nach §2 (3) LBodSchAG zu erstellen, die Bauausführungsphase ist von einer Bodenkundlichen Baubegleitung zu betreuen. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung mit dem Landratsamt Rastatt – Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht abzustimmen.	Kenntnisnahme. Berücksichtigung im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren
	B25: Keine grundsätzlichen Einwände. Aus Sicht des Bodenschutzes ist der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche bedauerlich, da mit der Bebauung der Fläche die Bodenfunktionen verloren gehen. Die Stadtbahnhaltestelle	Kenntnisnahme. Berücksichtigung im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>ist auf einer Fläche geplant, auf der sich Böden mit mittlerer bis hoher Funktionserfüllung finden. Bei der Bebauungsplanung ist für diesen Verlust eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und der Ausgleich soweit möglich vorrangig für das Schutzgut Boden zu erbringen.</p>	
	<p>B26: Keine grundsätzlichen Einwände. Aus Sicht des Bodenschutzes ist der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche bedauerlich, da mit der Bebauung der Fläche die Bodenfunktionen verloren gehen. Die gewerbliche Baufläche ist auf einer Fläche geplant, auf der sich Böden mit mittlerer bis hoher Funktionserfüllung finden. Bei der Bebauungsplanung ist für diesen Verlust eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und der Ausgleich soweit möglich vorrangig für das Schutzgut Boden zu erbringen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Berücksichtigung im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren</p>
	<p>B27: Keine grundsätzlichen Einwände. Für die bauzeitliche Beanspruchung offener Grünland- und Ackerböden im Zuge des Leitungsrück- bzw. Umbaus ist ein Bodenschutzkonzept nach §2 (3) LBodSchAG zu erstellen, die Bauausführungsphase von einer Bodenkundlichen Baubegleitung zu betreuen. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung mit dem Landratsamt Rastatt – Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Bei Darstellung der geplanten Stromtrassenumlegung handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme eines übergeordneten Verfahrens.</p>
	<p>B28: Keine grundsätzlichen Einwände. Die Anlage des Retentionsbodenfilters ist auf einem Standort geplant, auf dem sich Böden mit mittlerer bis hoher Funktionserfüllung finden. Der Eingriff ist zu bilanzieren und auszugleichen,</p>	<p>Kenntnisnahme. Berücksichtigung im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	wobei der Ausgleich soweit möglich vorrangig für das Schutzgut Boden zu erbringen ist. Die Substratauswahl ist in Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser gemäß BBodSchV mit dem Landratsamt Rastatt – Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht abzustimmen.	
	B29: Keine grundsätzlichen Einwände. Die Nutzung als Wohnmobilstandfläche geht mit Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden einher, für den Verlust ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und der Ausgleich soweit möglich vorrangig für das Schutzgut Boden zu erbringen.	Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.
	B30: Keine grundsätzlichen Einwände. Bei der Arrondierung ist für den Verlust der Bodenfunktionen (ggf. nachträglich) eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und der Ausgleich soweit möglich vorrangig für das Schutzgut Boden zu erbringen.	Kenntnisnahme. Berücksichtigung im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren bzw. hier der Erstellung einer Einbeziehungssatzung.
	B31: Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
	E15: Keine grundsätzlichen Einwände. Vor Baugebiet werden freizeitlich genutzte Flächen überbaut, auf der sich Böden mit divergenter, teils anthropogen vorgeprägter Funktionserfüllung finden. Bei der Bebauungsplanung ist für diesen Verlust eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und der Ausgleich soweit möglich vorrangig für das Schutzgut Boden zu erbringen. Hierbei orientiert sich die Bodenbewertung nach den Grundsätzen des LUBW Leitfadens „Das Schutzgut Boden in der	Kenntnisnahme. Berücksichtigung im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Bodenschutz 24) für unbebaute Flächen im Innenbereich.</p>	
	<p>E16: Keine grundsätzlichen Einwände. Aus Sicht des Bodenschutzes ist der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche bedauerlich, da mit der Bebauung der Fläche die Bodenfunktionen verloren gehen. Das Baugebiet ist auf einer Fläche geplant, auf der sich Böden mit mittlerer bis hoher Funktionserfüllung finden. Bei der Bebauungsplanung ist für diesen Verlust eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und der Ausgleich soweit möglich vorrangig für das Schutzgut Boden zu erbringen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Berücksichtigung im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren</p>
	<p>E17: Keine grundsätzlichen Einwände. Die Bewahrung wertvoller Boden-/Ackerflächen wird aus Sicht des Bodenschutzes begrüßt. Für den reduzierten Teil der Sonderbaufläche Kita/Freizeit ist ein Eingriff in das Schutzgut Boden darzustellen und zu bilanzieren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>E18: Keine grundsätzlichen Einwände. Aus Sicht des Bodenschutzes ist der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche bedauerlich, da mit der Bebauung der Fläche die Bodenfunktionen verloren gehen. Das Baugebiet ist auf einer Fläche geplant, auf der sich Böden mit mittlerer bis hoher Funktionserfüllung finden. Bei der Bebauungsplanung ist für diesen Verlust eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und der Ausgleich soweit möglich vorrangig für das Schutzgut Boden zu erbringen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Berücksichtigung im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p><u>III. Baurecht</u> Aus baurechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p><u>IV. Naturschutz</u></p>	
	<p><u>Au am Rhein</u></p> <p>A15: Die Fläche Gewerbegebiet „Weinäcker-Hasenträger“ ist im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan unter anderem als Fläche für Gewerbliches Bauen ausgewiesen und soll in eine Gemischte Baufläche geändert werden. In der rechtskräftigen Fassung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein (2003) ist der Bereich teilweise als Gebiet für regionalplanerisch abgestimmte Siedlungserweiterungen, Gebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe und als Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen. In der zweiten Entwurfsfassung (2024) im Rahmen des geplanten Gesamtfortschreibungsverfahrens des Regionalplans ist der genannte Bereich durch die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für Siedlungserweiterung, Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe und als Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz bereits berücksichtigt. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans steht nicht im Widerspruch zu übergeordneten Planungen.</p> <p>Im Nordosten des seit 2008 rechtskräftigen Bebauungsplan „Weinäcker-Hasenträger / 4. Bauabschnitt“ sollen Grundstücke, die bisher für gewerbliche Zwecke vorgesehen waren, künftig als gemischte Baufläche genutzt werden. Dies soll vor allem</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>die Errichtung von Tiny Houses ermöglichen. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Weinäcker-Hasenträger / 4. Bauabschnitt; 1. Änderung“ erfolgte am 24.07.2023. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt somit nachträglich.</p>	
	<p>A16: Die Fläche im Bereich „Mühlwört“ ist derzeit im südlichen Teil als Fläche für Gemischtes Bauen und im nördlichen Teil als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen und befindet sich auf einer kleinen Fläche zwischen Sportanlagen, Industrieflächen und Wohnbebauung. Der Bereich soll vollständig in eine Wohnbaufläche umgewidmet werden. In der aktuell rechtskräftigen Fassung des Regionalplanes Mittlerer Oberrhein (2003) ist die Fläche teilweise als Gebiet für regionalplanerisch abgestimmte Siedlungserweiterungen, Gebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe und als Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen. In der zweiten Entwurfsfassung zur geplanten Fortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein (2024) soll sie zu Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- / Mischnutzung (Bestand) und Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung (Bestand)) geändert werden. Ein Widerspruch zu übergeordneten Planungen liegt damit nicht vor.</p> <p>Es sind jedoch Kernflächen, Kernräume und Suchräume der landesweiten Biotopverbundplanung ausgewiesen. Dieser Widerspruch ist im weiteren Verlauf der Planungen nachweislich aufzulösen. Alle öffentlichen Planungsträger haben bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange</p>	<p>Kenntnisnahme. Berücksichtigung im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>des Biotopverbunds zu berücksichtigen. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen wurden bislang nicht getroffen, dies wäre zu ergänzen. Im Vergleich zu einer Flächeninanspruchnahme ohne Anbindung an eine bestehende Bebauung wird die aktuelle Planung bevorzugt.</p>	
	<p><u>Bietigheim</u></p> <p>B22: Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Gebiet teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Es soll nun eine Änderung in reine Wohnbebauung erfolgen. Im rechtskräftigen Regionalplan (2003) sowie in der zweiten Entwurfsfassung zur geplanten Fortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein (2024), wird der Bereich als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- / Mischnutzung gekennzeichnet. Ein Widerspruch zur übergeordneten Planung liegt nicht vor.</p> <p>Der Bebauungsplan „Badenstraße Süd, 1. Änderung“ wurde bereits rechtskräftig beschlossen. Es handelt sich hierbei um die nachträgliche Heilung des nicht beachteten Entwicklungsgebotes. Auf die naturschutzrechtliche Stellungnahme vom 5.6.2022 zum Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>B23: Für diesen Teilbereich wurde am 16.12.2021 der Bebauungsplan „Birkig / 1. BA“ rechtskräftig. Im Bebauungsplan ist dieser Bereich als öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Es handelt sich daher ebenfalls um eine</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>nachträgliche Anpassung an die bereits bestehende Bebauungsplanung. Die in den Unterlagen dargestellte Wohnbaufläche wird zudem als Bestandsfläche Wohnen ausgewiesen und in ihrer Abgrenzung, auch hinsichtlich der nördlich gelegenen Mischbaufläche, entsprechend des Bebauungsplanes geringfügig angepasst.</p> <p>Naturschutzfachlich wird die Änderung von Gemischter Baufläche zu Grünfläche Retention begrüßt.</p> <p>In der aktuell rechtskräftigen Fassung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein (2003) wird die Fläche als Gebiet für regionalplanerisch abgestimmte Siedlungserweiterungen ausgewiesen. Im Rahmen der zweiten Entwurfsfassung zur geplanten Fortschreibung des Regionalplans (2024) ist der genannte Bereich durch die Ausweisung als Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- / Mischnutzung als Bestand bereits berücksichtigt. Ein Widerspruch zu übergeordneter Planung liegt somit nicht vor.</p>	
	<p>B24: Wohngebiet Birkig 2. BA</p> <p>Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und soll in eine Wohnbaufläche, Sonderbaufläche Lebensmittel Einzelhandel, Gemeinbedarfsfläche, Kindertagesstätte, Grünfläche Retention, Grünfläche (Eingrünung) und eine Verkehrsfläche (Kreisel / Anbindung) geändert werden.</p> <p>Der Regionalplan 2003 sowie die zweite Entwurfsfassung zur geplanten Fortschreibung des Regionalplans (2024)</p>	<p>Kenntnisnahme. Weitere Berücksichtigung im Bebauungsplan-Verfahren, das derzeit parallel geführt wird.</p> <p>Der Bereich ‚Birkig‘ eignet sich aus verschiedenen Gründen, insbesondere auch wegen der guten Anbindung, auch mit ÖPNV, für einen Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung. Der Bereich ist schon seit langem als Entwicklungsfläche gekennzeichnet und vorbereitet. Alternative Siedlungserweiterungsflächen angrenzend an die Ortslage wären unter anderen Aspekten ebenfalls konfliktreich bzw. aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben gar nicht möglich. Gleichzeitig besteht jedoch</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>stellen im Bereich des 2. BA einen regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterungen dar.</p> <p>Die Gemeinde Bietigheim ist gemäß des Regionalplans 2003 und der 1. Anhörung zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans (2021) nicht als Siedlungsbereich oder als Gemeinde mit zentralörtlicher Funktion ausgewiesen. Im Rahmen der 2. Anhörung zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans (2024) wird der Gemeinde die Funktion als Siedlungsbereich zugeteilt. Es ist zu erläutern, wie viel Wohnraumbedarf bereits durch andere ausgewiesene und geplante Wohngebiete gedeckt wird bzw. wurde. Innerhalb der Bebauungsplangebiete „Spatzenäcker“ und „Am Ötigheimer Weg“ bspw. befinden sich zahlreiche Baulücken. Es ist darzulegen, welche Anstrengungen die Gemeinde unternommen hat, um die Baulücken, die sich in privatem Eigentum befinden, einer Bebauung zuzuführen.</p> <p>Die in den Unterlagen bei der Bedarfsanalyse angenommene Reduzierung der Flächenverfügbarkeiten für Baulücken in Mischgebieten (um 50 %), Baulücken im Altbestand aufgrund Privatbesitz (um 75%), private Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet Birkig I. BA (um 20%) sind nachvollziehbar zu begründen.</p> <p>Die Flurstücke 6402, 6403 und 6409 im „Baugebiet Spatzenäcker“ sind gemäß der Bedarfsanalyse als Flurstücke in einem Mischgebiet aufgeführt. Gemäß dem Flächennutzungsplan sind diese Flurstücke jedoch Teil der Wohnbaufläche B1. Der vorhandene Bebauungsplan „Spatzenäcker“ legt für die Flurstücke ebenfalls bereits</p>	<p>der Bedarf, Wohnraum zu schaffen. Kompensationsmaßnahmen und auch der Ausgleich und der Ausnahmeantrag für die Inanspruchnahme der Streuobstbestände werden im Zuge des parallel Bebauungsplanung-Verfahrens bearbeitet.</p> <p>Da der Flächennutzungsplan die vorbereitende Bauleitplanung mit einem Zeithorizont von 10-15 Jahren darstellt, ist eine genaue Betrachtung und Bewertung der beanspruchten Streuobstbestände auch erst auf Ebene der konkreteren Bebauungsplanung sinnvoll, da diese zeitnah zum geplanten Eingriff erfolgt und auch erst anhand der konkreten Planung auch beziffert werden kann, in welchem Ausmaß die Streuobstbestände betroffen sind.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>eine Wohnbebauung fest. Die genannten Flurstücke sind in der Bilanzierung der Wohnbaulücken im Altbestand als Baulücken in Wohngebieten zu bilanzieren.</p> <p>Das Land Baden-Württemberg hat aus bundesweiter Sicht eine besondere Verantwortung für die Erhaltung von Lebensräumen und Biotopen, die einen Verbreitungsschwerpunkt in der Region Mittlerer Oberrhein haben. Hierzu gehören auch nach § 33a Naturschutzgesetz BW geschützte Streuobstbestände, die zugleich dem Biotopschutz nach § 30 BNatSchG unterliegen. Aller Voraussicht nach wird ein solcher Streuobstbestand im vorliegenden Fall durch die Ausweisung als Wohnbaufläche, Sonderbaufläche Lebensmitteleinzelhandel etc. überplant. Grundsätzlich gilt jedoch ein Erhaltungsgebot zu Gunsten der Streuobstbäume. Gesetzlich geschützte Streuobstbestände dürfen nur in eng begrenzten Ausnahmefällen mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Der Wert für den Naturhaushalt ist dabei in Abwägung zu bringen mit den bestehenden Interessen, die für die Inanspruchnahme bzw. Zerstörung des Streuobstbestandes sprechen. Je höher der Wert des Streuobstbestandes für den Naturhaushalt ist, desto höher müssen die gegenstreitenden Interessen liegen.</p> <p>Im Rahmen einer Alternativenprüfung ist bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans darzulegen und zu begründen, dass keine alternativen Flächen vorhanden sind, auf denen das Gebiet ohne einen Eingriff in einen</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Streuobstbestand verwirklicht werden kann. Es ist darauf einzugehen, ob ein Eingriff in den Streuobstbestand durch eine Nutzung der Baulücken, Nachnutzung von Gewerbebrachen, Leerstand und Gebäudeerneuerung sowie Verkleinerung des Geltungsbereichs verringert werden kann.</p> <p>Eine Bebauung gesetzlich geschützter Streuobstbestände wird äußerst kritisch gesehen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine Genehmigung nach § 33a Naturschutzgesetz BW im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens beantragt und entsprechend begründet werden müsste. Eine Genehmigung kann nach der bekannten Sachlage aktuell nicht in Aussicht gestellt werden.</p> <p>Gemäß dem Fachplan landesweiter Biotopverbund der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg befinden sich im Vorhabenbereich weiterhin Kernflächen, Kernräume und Suchräume des Biotopverbundes mittlerer Standorte. Eine Überbauung dieser Flächen steht im Widerspruch zu der landesweiten Biotopverbundplanung. Dieser Widerspruch muss nachweislich aufgelöst werden. Alle öffentlichen Planungsträger haben bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen.</p> <p>Im südlichen Bereich des Vorhabenbereichs befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke an der Böschung der K3737“ (Nr. 170152162216). Eine Überbauung dieser Flächen wäre zu vermeiden.</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>B25: Für den Entwicklungsbereich Birkig ist eine Stadtbahnhaltestelle vorgesehen. Im aktuellen Flächennutzungsplan wird der Bereich als Fläche für Landwirtschaftliche Nutzung dargestellt. Diese soll in Gemischte Baufläche abgeändert werden. Im gültigen Regionalplan (2003) ist ein kleiner Teilbereich im Süden als Gebiet für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Im Zuge der zweiten Entwurfsfassung zur geplanten Fortschreibung des Regionalplans (2024) wird das Gebiet als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- / Mischnutzung ausgewiesen.</p> <p>Durch das konkrete Vorhaben wird das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke an der Böschung der K3737“ (Nr. 170152162216) in Anspruch genommen. Darüber hinaus werden weitere Grünflächen in direktem Gemeindeumfeld verlorengehen. Die Bahnhaltestelle soll im Zuge der Entwicklung der Siedlungsfläche Birkig erfolgen. Dieser Erweiterung steht die Untere Naturschutzbehörde, wie oben bereits beschrieben, äußerst kritisch gegenüber.</p>	<p>Kenntnisnahme. Weitere Berücksichtigung im Bebauungsplan-Verfahren, das derzeit parallel geführt wird.</p>
	<p>B26: Gewerbegebiet Schelmenäcker</p> <p>Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Landwirtschaftliche Fläche und Gewerbliche Baufläche ausgewiesen und soll in eine Gewerbliche Baufläche und Landwirtschaftliche Fläche (Rücknahme GE-Fläche) geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Schelmenäcker“ wurde am 26.09.2023 gefasst.</p>	<p>Kenntnisnahme. Weitere Berücksichtigung im Bebauungsplan-Verfahren, das derzeit parallel geführt wird.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Die Gewerbebeerweiterungsfläche ist im Regionalplan 2003 bereits teilweise als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung und im nördlichen Bereich als Grünzäsur festgelegt. Mit der zweiten Entwurfsfassung zur geplanten Fortschreibung des Regionalplans (2024) soll die Grünzäsur zurückgenommen und als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung festgelegt werden. Zur geplanten Rücknahme der Grünzäsur wurden von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde bereits mit Stellungnahme vom 30.06.2021 im Rahmen des Fortschreibungsverfahrens Bedenken geäußert, da die Fläche durch Streuobstbestände sowie verschiedene Ausgleichsflächen gekennzeichnet ist.</p> <p>Der Regionalplan 2003 sowie der Entwurf zum Regionalplan in der Fortschreibung teilt im Rahmen der 1. und 2. Anhörung der Gesamtfortschreibung der Gemeinde Bietigheim keine Schwerpunktfunktion für Gewerbe zu. Für die Gemeinde wird ein Gewerbeflächenbedarf zur Eigenentwicklung in Höhe von 4 bis 6 ha festgesetzt. Es ist zu erläutern, wie viel dieses Bedarfs bereits durch andere ausgewiesene und geplante Gewerbeflächen gedeckt wird bzw. gedeckt wurde. Zudem ist eine Prüfung der möglichen Bedarfsdeckung durch Nachnutzung von Gewerbebrachen zu ergänzen.</p> <p>Es ist nachzuweisen, dass alle Innenverdichtungspotenziale ausgeschöpft wurden. Das Gewerbegebiet „Langgewann“ weist bspw. auf den Flurstücken 6360, 6362, 6099, 6369, 6371 und 6270</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Gemarkung Bietigheim Baulücken auf. Es ist darzulegen, warum diese Flächen nicht zur Deckung des Bedarfs verwendet werden können. Ferner ist anzugeben, welche Anstrengungen die Gemeinde unternommen hat, die Flurstücke Nr. 6100 + 6103 im Gebiet „Langgewann“, die sich den Unterlagen zufolge in privatem Eigentum befinden, einer Bebauung zuzuführen.</p> <p>Es ist zu ergänzen, inwieweit es sich bei dem Gewerbe auf Flurstück 6388 um eine Gewerbebrache handelt, die durch Nachnutzung zur Deckung des Gewerbebedarfs beitragen kann und ob das Flurstück 6382 weiterhin als Erweiterungsfläche für den angrenzenden Betrieb in Frage kommt. Es ist aufzuzeigen, welche Anstrengungen die Gemeinde unternommen hat, diese Flurstücke einer Nutzung beziehungsweise einer Bebauung zuzuführen.</p> <p>Ein Vergleich der Beschäftigungsdichte der Gemeinde Bietigheim mit der Beschäftigungsdichte weiterer Gemeinden ohne Zentrumsfunktion in der Region ist zu ergänzen.</p> <p>Das Land Baden-Württemberg hat weiterhin aus bundesweiter Sicht eine besondere Verantwortung für die Erhaltung von Lebensräumen und Biotopen, die einen Verbreitungsschwerpunkt in der Region Mittlerer Oberrhein haben. Hierzu gehören auch nach § 33a Naturschutzgesetz geschützte Streuobstbestände, die zugleich dem Biotopschutz nach § 30 BNatSchG unterliegen. Aller Voraussicht nach wird ein solcher Streuobstbestand im vorliegenden Fall durch die Ausweisung als Gewerbefläche überplant. Grundsätzlich</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>gilt jedoch ein Erhaltungsgebot zu Gunsten der Streuobstbäume. Gesetzlich geschützte Streuobstbestände dürfen nur in eng begrenzten Ausnahmefällen mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Der Wert für den Naturhaushalt ist dabei in Abwägung zu bringen mit den bestehenden Interessen, die für die Inanspruchnahme bzw. Zerstörung des Streuobstbestandes sprechen. Je höher der Wert des Streuobstbestandes für den Naturhaushalt ist, desto höher müssen die gegenstreitenden Interessen liegen.</p> <p>Im Rahmen einer Alternativenprüfung ist bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans darzulegen und zu begründen, dass keine alternativen Flächen vorhanden sind, auf denen das Gebiet ohne einen Eingriff in einen Streuobstbestand verwirklicht werden kann. Es ist darauf einzugehen, ob ein Eingriff in den Streuobstbestand durch eine Nutzung der Baulücken, Nachnutzung von Gewerbebrachen, Leerstand und Gebäudeerneuerung sowie Verkleinerung des Geltungsbereichs verringert werden kann.</p> <p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird derzeit im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Schelmenäcker“ aufgestellt. Die Gemeinde Bietigheim beabsichtigt, hierfür einen entsprechenden Antrag auf Umwandlung des betroffenen Streuobstbestands zu stellen. Es haben bereits Vorabstimmungen stattgefunden, die vollständigen Unterlagen zum Streuobstantrag liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Eine Genehmigung nach § 33a</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Naturschutzgesetz BW kann aktuell nicht in Aussicht gestellt werden.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans kann im vorliegenden Fall erst erfolgen, wenn entscheidungsreife Unterlagen für die Umwandlung des Streuobstbestandes im Zuge des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans eingereicht wurden und die Umwandlungsgenehmigung sicher in Aussicht gestellt werden kann.</p>	
	<p>B27: Mit Planfeststellungsbeschluss vom 28.06.2022 wurde die Trassenumlegung der Stromtrasse 380 kV-Netzverstärkung genehmigt. Dabei soll die bestehende 220-kV-Leitung zurückgebaut und durch eine neue 380-kV-Freileitung mit neuen Masten und Leiterseilen ersetzt werden. Der Regionalverband Mittlerer Oberrhein hat laut Schreiben vom 24.01.2024 dem neuen Trassenverlauf zugestimmt. Im rechtskräftigen Regionalplan (2003) ist die Trasse mit altem Verlauf eingezeichnet und soll nun an zukünftiger Position dargestellt werden. Die aktuelle zweite Entwurfsplanung, mit Stand 2024, weist die geplante 380-kV-Leitung nicht mit geplantem neuem Verlauf aus. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes steht somit weiterhin im Widerspruch zu höheren Planungen. Naturschutzfachliche Auflagen wurden bereits im genannten Verfahren berücksichtigt. Bei der Änderung im Flächennutzungsplan handelt sich lediglich um eine nachträgliche Anpassung an den oben genannten Genehmigungssachverhalt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>B28: Der Bereich Stöckwiese ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Land-wirtschaft und teilweise als Fläche zur Ver- und Entsorgung Abwasser ausgewiesen und soll in eine Grünfläche Retention geändert werden. Im Regionalplan, mit Stand 2003, wird der Bereich als Grünzäsur und Kläranlage ausgewiesen. Die Änderung ist nicht in der zweiten Entwurfsfassung des Regionalplans enthalten. Somit besteht ein Widerspruch zu höherer Planung.</p> <p>Durch die direkte Nähe des Retentionsbodenfilters zum FFH-Gebiet „Rheinniederung zwischen Wintersdorf und Karlsruhe“ (Nr. 7015341) wird im Rahmen eines notwendigen Verfahrens zur Errichtung eines Retentionsbodenfilters eine Natura 2000-Vorprüfung erforderlich. Momentan kann nicht abgeschätzt werden, ob eine Beeinträchtigung der dominierenden feuchteren Grünflächen, welche teilweise als geschütztes Offenlandbiotop „Röhrichte, Riede und Feuchtgebüsche im Gewann Brühlwiesen“ (Nr. 170152162207) kartiert sind, eintreten kann. Es werden neben der Natura 2000-Vorprüfung weitere Maßnahmenbeschreibungen, wie Aussagen zum genauen Ort sowie der Größe des Retentionsbodenfilters notwendig. Laut Unterlagen soll der Retentionsbodenfilter an die bestehende Kläranlage angeschlossen werden und die Entlastung des Mischwassers vor Einleitung in den Federbach darstellen. Die Entlastung des Federbachsystems wird naturschutzfachlich begrüßt und ist Teil der Interimsentscheidung des Landratsamts vom 10.08.2023. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die genaue</p>	<p>Kenntnisnahme. Weitere Berücksichtigung im Bebauungsplan-Verfahren, das derzeit parallel geführt wird.</p> <p>Die Anlage des Retentionsbodenfilters ist für eine ordnungsgemäße Abwasserbehandlung – auch zur Schonung des Federbachsystems – notwendig und berücksichtigt einen mit dem LRA abgestimmten Maßnahmenplan.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde die Regionalplan-Fortschreibung beschlossen. Der neue Regionalplan 2025 kennzeichnet im betreffenden Bereich eine Kläranlage – insofern entspricht der Retentionsbodenfilter als Anlage der Abwasserbehandlung den Darstellungen des Regionalplans.</p> <p>In den umgebenden Bereichen weist der Regionalplan 2025 eine Grünzäsur aus. Nach Plansatz 3.1.2 ist der Ausbau bestehender technischer Infrastruktur in Grünzäsuren ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Derzeit wird parallel der Bebauungsplan ‚Brühlwiese‘ aufgestellt, der u.a. auch die geplante Anlage des Retentionsbodenfilters enthält; hierzu wurde die frühzeitige Beteiligung nach § 3(1) + § 4(1) durchgeführt.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Ausführung und Position des Retentionsbodenfilters, im Zuge eines Genehmigungsverfahrens noch weiterer Absprachen und Unterlagen bedarf.</p>	
	<p>B29: Am nördlichen Ende der Gemeinde soll für die Ausweisung eines Wohnmobilstellplatzes der Bereich von Landwirtschaftlicher Fläche zu einer Sonderbaufläche Wohnmobilstellplätze umgewidmet werden. Im Regionalplan, Stand 2003, ist eine Grünzäsur hinterlegt. Die zweite Entwurfsplanung 2024 weist weiterhin eine Grünzäsur und ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz aus. Somit besteht ein Widerspruch zu übergeordneten Planungen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Grünzäsur durch die geringfügige Flächeninanspruchnahme ist allerdings nicht zu erwarten, da eine umfangreiche Flächenbegrünung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens stattfindet.</p> <p>Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Wohnmobilstellplätze“ aufgestellt. Wir verweisen an dieser Stelle auf unsere Stellungnahme zum Verfahren vom 28.08.2023.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich rechtskräftig.</p>
	<p>B30: Für die Arrondierung am nördlichen Rand ist eine Änderung der aktuellen Darstellung von Landwirtschaftliche Fläche und Gemischte Baufläche in eine Wohnbaufläche vorgesehen. Im rechtskräftigen Regionalplan aus dem Jahr 2003 ist eine Grünzäsur sowie eine Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- / Mischnutzung ausgewiesen. In der zweiten Entwurfsfassung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein, mit Stand 2024, wird eine Grünzäsur, zu einem kleinen</p>	<p>Kenntnisnahme. Weitere Berücksichtigung im parallel geführten Verfahren zur Erstellung einer Einbeziehungssatzung im betreffenden Bereich.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Teil Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- / Mischnutzung und ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans im oben genannten Bereich steht daher im Widerspruch zur Regionalplanung. Die Ausweisung von Siedlungsfläche auf aktuell bestehender Grünzäsur wird kritisch betrachtet.</p> <p>Durch die Änderung ist das gesetzlich geschützte Biotop „Röhrichte, Riede und Feuchtgebüsche im Gewann Brühlwiesen“ (Nr. 170152162207) betroffen. Zudem würden Feuchtwiesen überplant. Diese sind auf regelmäßige extensive landwirtschaftliche Nutzung angewiesen. Die Untere Naturschutzbehörde hat daher auch in diesem Zusammenhang erhebliche Bedenken hinsichtlich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans.</p>	
	<p>B31: Der Bereich für die Anlage eines Retentionsbodenfilters im Bereich Obere Hardt ist im bisherigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und soll in eine Grünfläche Retention geändert werden. Im rechtskräftigen Regionalplan (2003) wird der Bereich als Grünzäsur und Gebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe ausgewiesen. In der zweiten Entwurfsplanung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein (2024) ist eine Grünzäsur und ein Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe ausgewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplans „Obere Hardt“ soll die landwirtschaftliche Fläche zu einem Retentionsbodenfilter mit einer</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich rechtskräftig.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>umfangreichen Begrünung entwickelt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Grünzäsur ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Obere Hardt“ aufgestellt. Wir verweisen an dieser Stelle auf die naturschutzrechtliche Stellungnahme zum Verfahren vom 28.08.2023.</p>	
	<p><u>Durmersheim</u></p> <p>D31: Am nördlichen Ende des Gemeindeteils Würmersheim soll durch die Umwidmung einer Grünfläche in Wohnbaufläche und Gemeindebedarfsfläche die Innenentwicklung Würmersheims gestärkt werden. Im Regionalplan von 2003 liegen zum Großteil keine Restriktionen für diesen Bereich vor. Im nördlichen Bereich ist ein kleiner Teil als Regionaler Grünzug ausgewiesen. In der zweiten Offenlage wird der Bereich als Vorbehaltsgebiet zur Siedlungserweiterung und als Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz gekennzeichnet.</p> <p>Momentan dominieren in diesem Bereich landwirtschaftliche Flächen. Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete sind nicht betroffen. Ein Lückenschluss an die östlich, südlich und westlich angrenzenden Bebauung wird aus naturschutzfachlicher Sicht positiver gesehen als eine weitere Bebauung durch das geplante Baugebiet Tiefgestade IV im Osten. Sollte die Bauleitplanung in diesem Bereich vorangetrieben werden, wären weitere Unterlagen, unter anderem zur Bedarfsbegründung für die Umwidmung der aktuellen</p>	<p>Kenntnisnahme. Berücksichtigung im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Fläche vorzulegen. Weitere Planungsunterlagen sind im Rahmen der künftigen Beteiligung vorzulegen.</p>	
	<p>D32: Nördlich des Bauhofes in Durmersheim soll die Anlage eines Retentionsbodenfilters erfolgen. Im bisherigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Gebiet wird im rechtskräftigen Regionalplan (2003) teilweise als Grünzäsur und teilweise als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- / Mischnutzung ausgewiesen. In der zweiten Offenlage des Regionalplans (2024) wird der Bereich als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- / Mischnutzung, als Abfallbehandlungsanlage und als Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz gekennzeichnet. Ein Widerspruch zur übergeordneten Planung ist nicht gegeben.</p> <p>Der Bereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinniederung zwischen Au am Rhein, Durmersheim und Rheinstetten“ und ist durch kleinere Gartenparzellen und mehrere Bäume strukturiert. Genauere Maßnahmenbeschreibungen sowie Untersuchungen wurden mit der frühzeitigen Beteiligung nicht vorgelegt und wären zu ergänzen.</p> <p>Vor einer Inanspruchnahme von Schutzgebieten sind bereits im Vorfeld Alternativen zu prüfen. Sollten diese nicht vorhanden sein und weiterhin an dem Standort festgehalten werden, wären im weiteren Verfahren zur Errichtung eines Retentionsbodenfilters ergänzende Unterlagen mit Aussagen zur genauen Position und Größe</p>	<p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung.</p> <p>Für die Errichtung des Retentionsbodenfilters liegt eine Machbarkeitsstudie von den BIT-Ingenieuren vor, die die mögliche Ausgestaltung des Retentionsbodenfilters aufzeigt. Zwischenzeitlich wurde von Wald + Corbe der Umweltbericht für die vorgesehenen Änderungsflächen bearbeitet. Hier wurde auf Grundlage der Machbarkeitsstudie eine Bestands- und Eingriffsbewertung vorgenommen. In der dreistufigen Bewertungsskala kommt der Umweltbericht auf eine mittlere Beeinträchtigung mit „mäßigen Funktionsverlusten bei fast allen Schutzgütern“.</p> <p>Im weiteren Vorgehen wird parallel zum FNP-Verfahren eine Klärung und die dafür notwendigen Antragsunterlagen über die mögliche Erteilung einer Erlaubnis herbeigeführt.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>der Anlage notwendig. Durch die Überschneidung mit dem Landschaftsschutzgebiet wird für den Bau der Anlage je nach Ausgestaltung eine Erlaubnis nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung notwendig. Diese wäre bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanverfahrens in Aussicht zu stellen.</p>	
	<p>D33: Für den Bereich soll anstelle einer Gewerbefläche eine Sonderbaufläche Einzelhandel ausgewiesen werden. Im aktuell rechtskräftigen Regionalplan von 2003 wird der Bereich zum Teil als Siedlungsfläche mit überwiegend gewerblicher Nutzung und teilweise ohne Restriktionen gekennzeichnet. In der zweiten Entwurfsfassung (2024) wird die Fläche als Siedlungsfläche mit überwiegend gewerblicher Nutzung ausgewiesen. Ein Widerspruch zu übergeordneten Planungen ist nicht gegeben.</p> <p>Im Parallelverfahren wird derzeit der Bebauungsplan „Einzelhandel Nord“ aufgestellt. Wir verweisen an dieser Stelle auf unsere Stellungnahme zum Verfahren vom 8.12.2023.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>D34: Der Flächennutzungsplan soll zukünftig für den Bereich des Stürmlinger Baggersees östlich der Gemeinde von Wasserfläche und Fläche für Abgrabungen zur Gewinnung oberflächen-naher Bodenschätze zur Sonderbaufläche „Schwimmende PV-Anlage“ geändert werden. In der zweiten Entwurfsfassung zur Teilfortschreibung 2024 des Regionalplans Mittlerer Oberrhein wird der See als Sonderbaufläche, schwimmende PV-Anlage sowie überlagernd mit Wasserfläche und Fläche für Abgrabung zur Gewinnung</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich rechtskräftig.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>oberflächennaher Bodenschätze ausgewiesen. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann die Änderung mitgetragen werden.</p> <p>Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Im Parallelverfahren wird der-zeit der Bebauungsplan „Schwimmende Photovoltaikanlage Stürmlinger See“ aufgestellt. Wie verweisen an dieser Stelle auf unsere Stellungnahme zum Verfahren vom 11.01.2024.</p>	
	<p><u>Elchesheim-Illingen</u></p> <p>E15: Die Fläche „Bachstück“ soll von einer Grünfläche Sport und Wohnbaufläche zu einer Wohnbaufläche umgewidmet werden. Ein Teil dieser Fläche wird momentan als Sportplatz verwendet und ist in der aktuell rechtskräftigen Fassung des Regionalplans (2003) als Regionaler Grünzug gekennzeichnet. Eine Bebauung wäre hier nicht zulässig. In der zweiten Entwurfsfassung (2024) wird der Bereich als Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz und als geplante Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- / Mischnutzung ausgewiesen. Eine Bebauung wäre hier entsprechend zulässig. Eine Verlagerung dieses Regionalen Grünzuges ist naturschutzfachlich denkbar.</p> <p>Im Parallelverfahren wird derzeit der Bebauungsplan „Bachstück“ aufgestellt. Wir verweisen an dieser Stelle auf unsere Stellungnahme vom 6.09.2023.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde die Regionalplan-Fortschreibung beschlossen, mit seiner Rechtskraft ist im Dezember 2025 zu rechnen. Damit ist die vorgesehene Wohnbauentwicklung konform mit der Regionalplanung.</p>
	<p>E16: Das Gebiet zur Wohnbauentwicklung am „Wörthäcker“ soll im Osten der Gemeinde den Bedarf an Wohnraum sowie die Erweiterungsmöglichkeit für eine</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>angrenzende Firma sichern. Im Regionalplan von 2003 ist der Bereich teilweise als Regionaler Grünzug und teilweise als Gebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe ausgewiesen. In der zweiten Entwurfsplanung (2024) wird die Fläche als Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz und als geplantes Gebiet für Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- / Mischnutzung ausgewiesen.</p> <p>Im geplanten Erweiterungsbereich befinden sich Verbundelemente der landesweiten Biotopverbundplanung sowie hochwertige Grünflächen, bestehend aus Wiesen und Streuobstbeständen. Die Anpassung des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes wird in diesem Bereich als naturschutzfachlich kritisch eingestuft, da überwiegend hochwertige Landschaftsteile vorhanden sind und diese eine artenschutzrechtliche Relevanz haben könnten.</p>	<p>Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren.</p> <p>Im städtebaulichen Kontext bietet sich nur der östliche Ortsrand für Wohnbauerweiterungen an. Übrige Bereiche sind auch aufgrund der regionalplanerischen nicht möglich. Die Fläche ist schon seit langem im FNP enthalten und wird im Zuge der vorliegenden FNP-Erweiterung erweitert, um ein besseres Erschließungssystem zu ermöglichen. Im Gegenzug wurde die Fläche E 4 reduziert und damit dort Freilächen gesichert.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde die Regionalplan-Fortschreibung beschlossen, mit seiner Rechtskraft ist im Dezember 2025 zu rechnen. Damit ist die vorgesehene Wohnbauentwicklung konform mit der Regionalplanung.</p>
	<p>E17: Die Reduzierung der Sonderbaufläche E4 zum Ausgleich des Wegfalls des Regionalen Grünzuges durch die geplante Erweiterung „Wörthäcker“ wird aus naturschutzfachlicher Sicht begrüßt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>E18: Durch die Anpassung des Flächennutzungsplanes soll anstelle von Landwirtschaftlicher Fläche im Osten der Gemeinde eine Gewerbefläche ausgewiesen werden. Im rechtskräftigen Regionalplan aus dem Jahr 2003 ist der Bereich als Gebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe, als Regionaler Grünzug und als Gebiet für regionalplanerisch abgestimmte Siedlungserweiterung ausgewiesen. In der zweiten Entwurfsfassung der</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Gesamtfortschreibung (2024) ist der Bereich zudem als Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz und als Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe ausgewiesen. Die geplante Änderung steht somit im Widerspruch zu übergeordneten Planungen.</p> <p>Im genannten Bereich befinden sich Kernflächen, Kernräume und Suchräume der landesweiten Biotopverbundplanung. Die Änderungen des Flächennutzungsplanes stehen im Widerspruch zum Biotopverbund. Dieser Widerspruch ist aufzulösen. Alle öffentlichen Planungsträger haben bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen. Aufgrund des aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigen Lebensraums an dieser Stelle, bestehend aus verschiedenen Landschaftselementen, wie Grünflächen, Sträucher und Bäumen wird die geplante Änderung als kritisch eingestuft.</p>	
Allgemein	Hinweis: Bei der Koordinierungsstelle sind keine weiteren fachlichen Stellungnahmen eingegangen.	Kenntnisnahme.
B 2 Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 4, Mobilität, Verkehr, Straßen Mail vom 11.12.2023	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Aktuell liegen keine Straßenplanungen unsererseits in den dargestellten Änderungsbereichen des Flächennutzungsplanes vor.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Änderungsbereiche A 16 sowie E 18 im Bereich der freien Strecke der Landesstraße L 78a liegen, an derer Anbaubeschränkungen gemäß § 22 StrG zu beachten</p>	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>sind. Planungen zur verkehrlichen Erschließung, die Landes- oder Bundesstraßen betreffen, sind frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen.</p> <p>Eine detaillierte Stellungnahme zu den jeweiligen Gebietsausweisungen bleibt der verbindlichen Bauleitplanung ausdrücklich vorbehalten.</p>	
<p>B 3 Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Mail vom 24.01.2024</p>	<p>Seit der letzten Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim hat sich in allen vier Gemeinden des Verbandes an einigen Punkten aus den unterschiedlichen Gründen und Planungsabsichten erneut Änderungsbedarf ergeben. Für die meisten der Änderungsflächen wurden parallel schon Bebauungsplanverfahren angestoßen – zum Teil auch schon abgeschlossen, so dass für diese Bereiche lediglich ein Nachvollzug bzw. eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p><u>Au am Rhein</u></p> <p>A 15 Gewerbegebiet Weinäcker-Hasenträger: Umwidmung in Mischbaufläche im Nordosten</p> <p>Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 legt das Areal als regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung fest. Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen. Wir verweisen auf unserer Stellungnahme vom 25.04.2023 im Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>A 16 Bereich Mühlwört: Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche zzgl. Erweiterung</p> <p>Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 legt das Areal als regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung fest. Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p><u>Bietigheim</u></p> <p><i>Wohnbauflächenbedarf Gemeinde Bietigheim</i></p> <p>Im Zuge der Regionalplanfortschreibung hat die Gemeinde Bietigheim einen Antrag für die Festlegung als Siedlungsbereich beim Regionalverband gestellt. Die in der Bedarfsanalyse zum Wohnflächenbedarf in der Gemeinde Bietigheim dargestellte Berechnung sowie Begründung erscheint uns plausibel. Je nach Ansatz der Baudichte ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 4,91 ha – 6,34 ha für das Jahr 2035 und von 7,69 ha – 9,65 ha für das Jahr 2040.</p> <p>Die vorgesehene Wohnbauflächenerweiterung Birkig / 2. BA bewegt sich mit ca. 6,36 ha im Rahmen dieser Bedarfsspannen. Wir begrüßen die für die Wohnbaufläche „Birkig / 2. BA“ vorgesehene stärker verdichtete Bauweise mit einem höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern und einem Dichtewert von 75 EW/ha.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>B 22 Berichtigung FNP bzgl. Bebauungsplan ‚Badenstraße Süd‘</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 legt das Areal als Siedlungsfläche im Bestand fest. Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.	
	<p>B 23 Nachvollzug des Bebauungsplans ‚Birkig / 1. BA‘</p> <p>Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein legt den Bereich als regionalplanerisch abgestimmten Bereich für die Siedlungserweiterung fest. Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren vom 31.03.2020.</p>	Kenntnisnahme.
	<p>B 24 Siedlungsentwicklung ‚Birkig / 2. BA‘</p> <p>Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 legt den Bereich als regionalplanerisch abgestimmten Siedlungsbereich fest. Flächenbezogene Vorgaben des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.</p> <p>Jedoch steht die Planung nicht in Vereinbarkeit mit den einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Raumordnung, siehe detaillierte Begründung zu diesem Verfahren in eigener Stellungnahme.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die angesprochene gesonderte Stellungnahme bzgl. Einzelhandel ist nachfolgend unter B 4 enthalten.</p>
	<p>B 25 Stadtbahnhaltepunkt Süd und gemischte Baufläche westlich Haltepunkt</p> <p>Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 legt den Bereich als restriktionsfreie Weißfläche fest. Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.</p>	Kenntnisnahme.
	B 26 Erweiterung Gewerbefläche Schelmenäcker	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 legt das Plangebiet im nördlichen Bereich als Grünzäsur sowie im südlichen Teil als regionalplanerisch abgestimmten Siedlungsbereich fest. Gemäß Plansatz PS 3.2.2 ist die bauliche Nutzung der Grünzäsuren grundsätzlich ausgeschlossen. Der vorliegenden Planung steht somit ein verbindliches Ziel der Raumordnung entgegen. Die Fläche wurde jedoch in die Prüfkulisse der Regionalplanfortschreibung aufgenommen und ist momentan im Entwurf als „Gebiet für die Siedlungserweiterung“ festgelegt. Derzeit ist vorgesehen die 2. Offenlage Anfang 2024 durchzuführen. Der Fortgang des Verfahrens ist daher weiterhin abzuwarten. Wir weisen darauf hin, dass so lange der Zielverstoß besteht, die Flächennutzungsplanänderung nicht rechtmäßig bekannt gemacht werden kann.</p>	<p>Zwischenzeitlich wurde die Regionalplan-Fortschreibung beschlossen, mit seiner Rechtskraft ist im Dezember 2025 zu rechnen. Hier ist der betreffende Bereich als Vorbehaltsgebiet für die Siedlungserweiterung berücksichtigt. Damit ist die vorgesehene Gewerbeentwicklung konform mit der Regionalplanung.</p>
	<p>B 27 Übernahme der Stromtrassenumlegung (380 kV-Netzverstärkung)</p> <p>Es werden keine Anregungen vorgebracht. Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>B 28 Anlage Retentionsbodenfilter im Bereich Stöckwiese</p> <p>In der Raumordnungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 ist das Plangebiets als Grünzäsur (Plansatz 3.2.3) festgelegt. Die bauliche Nutzung von Grünzäsuren ist in der Regel ausgeschlossen. Der flächenmäßige Eingriff ist verhältnismäßig gering. Das Vorhaben stellt aus unserer Sicht keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsweise der Grünzäsur dar,</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	solange das angrenzende Biotop sowie das angrenzende FFH-Gebiet nicht beeinträchtigt werden und die Planung landschaftsnah und freiraumschonend gestaltet wird. Unter diesen Voraussetzungen ist das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.	
	<p>B 29 Wohnmobilstellplätze an der Salzhalle</p> <p>Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 legt das Areal als Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen und als überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser fest (Grundsätze der Raumordnung). Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 24.04.2023 im Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bebauungsplan ist zwischenzeitlich rechtskräftig.</p>
	<p>B 30 Arrondierung am nördlichen Ortsrand</p> <p>Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 legt das Plangebiet als Siedlungsfläche im Bestand und als Grünzäsur (Z) (Plansatz 3.2.3) fest. Da die Erweiterungsfläche nur im Randbereich in die Grünzäsur eingreift und eine Wohnbebauung in zweiter Reihe nicht vorgesehen ist kann der geringfügigen Arrondierung im Rahmen des Ausformungsspielraums zugestimmt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>B 31 Anlage Retentionsbodenfilter im Bereich Obere Hardt</p> <p>In der Raumordnungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 ist das Plangebiets als Grünzäsur (Plansatz 3.2.3) festgelegt. Die bauliche Nutzung von Grünzäsuren ist grundsätzlich ausgeschlossen. Die vorliegende Planung ist jedoch landschaftsnah und freiraumschonend gestaltet. Der flächenmäßige Eingriff ist</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bebauungsplan ist zwischenzeitlich rechtskräftig.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>verhältnismäßig gering. Das Vorhaben stellt daher aus unserer Sicht keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsweise der Grünzäsur dar. Somit stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 24.05.2023 im Bebauungsplanverfahren.</p>	
	<p><u>Durmersheim</u></p> <p>D 31 Würmersheim: Innenentwicklung nördlich Auer Straße</p> <p>Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 legt das Plangebiet als restriktionsfreie Weißfläche fest. Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>D 32 Anlage Retentionsbodenfilter nördlich des Bauhofes</p> <p>In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 ist das Plangebiets als Grünzäsur (Plansatz 3.2.3) festgelegt. Die bauliche Nutzung von Grünzäsuren ist grundsätzlich ausgeschlossen. Durch die geringe Größe des Vorhabens ist eine Beeinträchtigung der Funktionsweise der Grünzäsur nicht zu erwarten, solange dieses landschaftsnah und freiraumschonend gestaltet wird.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>D 33 Einzelhandel Nord</p> <p>Der Planung stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 30.11.2023 im Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>D 34 Photovoltaik-Anlage auf dem Stürmlinger Baggersee</p> <p>Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 legt das Plangebiet als Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen (PS 3.3.5.5 (G)) fest. Zur langfristigen Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Wasser sollen die Bereiche zur Sicherung von Wasservorkommen so geschützt und entwickelt werden, dass die Möglichkeit der Gewinnung von Wasser in einwandfreier Qualität und in maximaler, ökologisch verträglicher Menge dauerhaft gewährleistet ist.</p> <p>Darüber hinaus weist der Regionalplan das Plangebiet als Konzession/Abbaustandort für oberflächennahe Rohstoffe (N) (PS 3.3.6.1 (G)) aus.</p> <p>Dem Vorhaben stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 19.05.2023 im Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bebauungsplan ist zwischenzeitlich rechtskräftig.</p>
	<p><u>Elchesheim – Illingen:</u></p> <p>E 15 Wohnbauentwicklung Bachstück</p> <p>Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 legt das Plangebiet als Regionalen Grünzug fest. Gemäß Plansatz 3.2.2 ist die bauliche Nutzung Regionaler Grünzüge ausgeschlossen. Der vorliegenden Planung steht damit ein verbindliches Ziel der Raumordnung entgegen. Die Fläche wurde jedoch in die Prüfkulisse der Regionalplanfortschreibung aufgenommen und ist momentan im Entwurf der Regionalplanfortschreibung als „Gebiet für die Siedlungserweiterung (VBG)“ festgelegt. Derzeit ist vorgesehen die 2. Offenlage Anfang 2024</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde die Regionalplan-Fortschreibung beschlossen, mit seiner Rechtskraft ist im Dezember 2025 zu rechnen. Hier ist der betreffende Bereich als Vorbehaltsgebiet für die Siedlungserweiterung berücksichtigt. Damit ist die vorgesehene Wohnbauentwicklung konform mit der Regionalplanung.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>durchzuführen. Der Fortgang des Verfahrens ist daher weiterhin abzuwarten. Wir weisen darauf hin, dass so lange der Zielverstoß besteht weder der Bebauungsplan noch die erforderliche Flächennutzungsplanänderung rechtmäßig bekannt gemacht werden können. Siehe auch unsere Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren vom 28.08.2023.</p>	
	<p>E 16 Wohnbauentwicklung Wörthäcker</p> <p>In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 ist die im FNP enthaltene Wohnbaufläche als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterungen dargestellt sowie der darüberhinausgehende Geltungsbereich als Regionaler Grünzug. In diesem ist gemäß Plansatz 3.2.2 eine bauliche Nutzung ausgeschlossen.</p> <p>Zwischen der Gemeinde und dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein wurde im April 2023 ein raumordnerischer Vertrag geschlossen, nachdem die Gemeinde zur Kompensation des beanspruchten Regionalen Grünzugs die im FNP enthaltene Sonderbaufläche E 4 um ca. 1,6 ha reduziert. Im Gegenzug wird der Regionalverband Mittlerer Oberrhein im Zuge der Regionalplanfortschreibung den Regionalen Grünzug im Bereich E 2 / E 16 zurücknehmen, so dass eine Fortführung der Wohnbauentwicklung Wörthäcker in der angedachten erweiterten Abgrenzung möglich wird.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde die Regionalplan-Fortschreibung beschlossen, mit seiner Rechtskraft ist im Dezember 2025 zu rechnen. Hier ist der betreffende Bereich als Vorbehaltsgebiet für die Siedlungserweiterung berücksichtigt. Damit ist die vorgesehene Wohnbauentwicklung konform mit der Regionalplanung.</p>
	<p>E 17 Reduzierung Sonderbaufläche E 4</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Zur Umsetzung des zwischen der Gemeinde und dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein im April 2023 vereinbarten Raumordnerischen Vertrages wird die bisher im FNP enthaltene Sonderbaufläche E 4 um ca. 1,6 ha reduziert. Die noch verbleibende Sonderbaufläche E 17 (ca. 0,35 ha) möchte die Gemeinde für einen neuen Kita-Standort nutzen, der auch in Zusammenhang mit einer derzeit diskutierten Konzeption ‚Freizeitanlage und Kindergarten‘ steht.</p> <p>Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 legt das Plangebiet als Siedlungsfläche im Bestand aus sowie als Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen (G) (Plansatz 3.3.5.5) fest. Ziele der Raumordnung stehen dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.</p>	
	<p>E 18 Gewerbefläche östlich L 78a</p> <p>Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 legt das Plangebiet als regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung fest. Dem Vorhaben stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.</p>	Kenntnisnahme.
<p>B 4 Regierungspräsidium Karlsruhe Abt.2 Gesonderte Stellungnahme zu B 24</p>	<p>Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim soll südlich des 1. Bauabschnittes des neuen Wohnbauschwerpunkts „Birkig“ ein 2. Bauabschnitt angegangen werden. Ab 2025/2026 ist zudem ein zweiter Stadtbahnhaltepunkt (Bietigheim Süd) vorgesehen. Bisher ist der betreffende Planbereich des 2. Bauabschnitts mit einer Fläche von 9,8 ha im FNP lediglich als „Entwicklungsfläche“ gekennzeichnet.</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Mail vom 24.01.2024	Die Firma LIDL plant in südlichen Bereich einen neuen Lebensmittelmarkt mit max. 1.200 m ² Verkaufsfläche anzusiedeln. Im FNP soll dafür eine Sonderbaufläche Lebensmitteleinzelhandel mit einer Fläche von 0,65 ha dargestellt werden.	
	<p><u>Vereinbarkeit mit flächenbezogenen Vorgaben des Regionalplans Mittlerer Oberrhein</u></p> <p>Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 legt den Bereich als regionalplanerisch abgestimmten Siedlungsbereich fest. Flächenbezogene Vorgaben des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.</p>	Kenntnisnahme.
	<p><u>Vereinbarkeit mit einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Raumordnung</u></p> <p>Da es sich beim vorliegenden Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, sind ferner die einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 und denen des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 von Bedeutung.</p> <p>Für die Prüfung der einzelhandelsbezogenen Ziele der Raumordnung liegt eine Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 11.10.2022 vor. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit Blick auf das Konzentrationsgebot (PS 3.3.7 LEP bzw. PS 2.5.3 (2) Z RMO) wird konstatiert, dass das Vorhaben unter die Ausnahmeregelung zur Sicherung der Nahversorgung falle. Ein moderner Lebensmitteldiscounter 	<p>Berücksichtigung.</p> <p>In Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen vom Regierungspräsidium Karlsruhe, dem Regionalverband und der Gemeinde Ötigheim wurde die Abstimmung mit den Genannten gesucht.</p> <p>Im Ergebnis hat die GMA die Auswirkungsanalyse von Oktober 2022, die Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war, mit Blick auf die in der Stellungnahme angesprochenen Punkte überarbeitet. Die aktuelle Auswirkungsanalyse vom 08.07.2024 wird der FNP-Änderung als gesonderte Anlage beigefügt.</p> <p>Insbesondere aber wurde der raumordnerische Vertrag vom 27.06.2018 zwischen den Gemeinden Bietigheim und Ötigheim, dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein (jetzt Verband Region Karlsruhe) und dem Regierungspräsidium Karlsruhe / Höhere Raumordnungsbehörde in Abstimmung</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>fehle, weil es neben einem EDEKA-Markt nur einen kleinen Netto-City-Markt mit einem begrenzten Warenangebot mit einer Verkaufsfläche von rd. 500 m² gebe. Dieser böte kein angemessenes Versorgungsangebot im Discountbereich. Die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (rd. 350 m² VK je 1.000 EW; vgl. Bundesdurchschnitt = 436 m² VK je 1.000 EW) als auch die Zentralität von rd. 76 % bei Nahrungs- und Genussmitteln ließen noch einen gewissen Entwicklungsspielraum zum Ausbau der Nahversorgung erkennen.</p> <p>- Hinsichtlich des Integrationsgebots (PS 3.3.7.1 LEP bzw. PS 2.5.3 RMO) sei der Planstandort mit seiner direkten Zuordnung zum Baugebiet „Birkig“ perspektivisch als integrierte Lage einzustufen. In der Ortsmitte stünden keine geeigneten Flächen für eine Entwicklung eines modernen Lebensmittelmarktes zur Verfügung. Darüber hinaus sei mit einer geringen Distanz zum Bahnhof (Stadtbahnanschluss Süd) auch unter dem Aspekt der Anbindung an den ÖPNV ein für die örtlichen Verhältnisse geeigneter Standort gegeben.</p> <p>- Zur Bewertung des Kongruenzgebots (PS 3.3.7 LEP bzw. PS 2.5.3 (3) Z RMO) wird, ausgehend von einer Flächenproduktivität von 6.000 €/m² VKF, ein Umsatz von 7,2 Mio. €/Jahr prognostiziert. Dieser stamme gemäß Prognose zu 64 % aus Bietigheim zuzüglich 8 % aus den noch zu entwickelnden Wohnbaugebieten Birkig 1 und Birkig 2. BA. Somit ergäbe sich für Bietigheim perspektivisch eine Umsatzherkunft von 72 %. Aus der</p>	<p>mit allen Beteiligten fortgeschrieben und so die Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in den beiden Gemeinden aktualisiert.</p> <p>Dementsprechend werden in dem raumordnerischen Vertrag die künftig möglichen Entwicklungen für die Gemeinden Bietigheim und Ötigheim im Einzelhandel definiert – darunter auch der geplante Lebensmitteldiscounter im Bereich ‚Birkig / 2. BA‘ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm.</p> <p>Dem raumordnerischen Vertrag haben die Gemeinderäte von Bietigheim und Ötigheim sowie der Planungsausschuss des Regionalverbandes im November/ Dezember 2024 zugestimmt, so dass er im Anschluss von den Vertragspartnern unterzeichnet werden konnte.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Nachbargemeinde Elchesheim-Illingen, welche als erweitertes Einzugsgebiet angegeben wird, wird ein Umsatz von 18 % prognostiziert. Der Umsatz mit sonstigen Streukunden läge bei max. 10 %.</p> <p>- Mit Blick auf das Beeinträchtungsverbot (PS 3.3.7.1/3.3.7.2 LEP bzw. PS 2.5.3 (3) Z RMO) werden die stärksten Umverteilungseffekte (20%) direkt in Bietigheim erwartet, wobei eine Schließung des dortigen Netto-Discounters gem. Gutachten nicht ausgeschlossen werden könne. Die prognostizierten Umsatzverteilungseffekte von ca. 15 % gegenüber des in Bietigheim bestehenden Nahversorgungsstandortes „Schneidergarten“ mit EDEKA und dm-Markt seien dagegen keine Beeinträchtigung im Sinne einer Gefährdung. Des Weiteren werden Umsatzverteilungseffekte in Höhe von ca. 8% für Ötigheim angegeben, welches aber nicht dem Einzugsgebiet von Bietigheim zugeordnet wird.</p> <p><u>Den gutachterlichen Einschätzungen können seitens der höheren Raumordnungsbehörde nur zum Teil gefolgt werden:</u></p> <p>- Gemäß Konzentrationsgebot nach Plansatz 2.5.3 Z (2) Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 sind Einzelhandelsgroßprojekte in Orten ohne zentralörtlicher Funktion, wie der Gemeinde Bietigheim, nur ausnahmsweise dann zulässig, sofern dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Zunächst möchten wir hier auf den Raumordnerischen Vertrag zwischen dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein, der Gemeinde Bietigheim und der Gemeinde Ötigheim aus dem Jahr</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>2018 verweisen. Laut diesem Vertrag betrachten sich die beiden Gemeinden als ein gemeinsames Einzugsgebiet und teilen sich ihre Aufgaben zur Sicherung der wohngebietsnahen Grundversorgung in verschiedenen Angebotssegmenten. Es wurde vereinbart weitere Neuansiedlungen von großflächigen Lebensmittel- bzw. Drogeriemärkten und eine Erhöhung der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche bestehender Lebensmittelmärkte außerhalb der Ortskerne auszuschließen. Damit wurden die raumordnerischen Voraussetzungen für die Erweiterung des EDEKA-Marktes in Bietigheim sowie die Erweiterungen des Lebensmitteldiscounters im Bereich „Hagenäcker“ und die Erweiterung des Lebensmittelmarkts im Bereich „Industriestraße 40“ in Ötigheim geschaffen.</p> <p>Laut dem Raumordnerischen Vertrag ist die Neuansiedlung des LIDL-Marktes in Bietigheim unzulässig. Des Weiteren ist die Ausnahmevoraussetzung zum Konzentrationsgebot nicht erfüllt, da gemäß des oben genannten Vertrages die Grundversorgung bereits gesichert ist. Darüber hinaus weisen die in der Auswirkungsanalyse zu erwartenden Umsatzabflüsse innerhalb der Gemeinde Bietigheim darauf hin, dass das Vorhaben zur Sicherung der Grundversorgung nicht notwendig ist.</p> <p>- Das Integrationsgebot wird eingehalten, da der Standort perspektivisch als integrierte Lage in direkter Zuordnung zum Baugebiet „Birkig 2. BA“ einzustufen ist.</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>- Die Einhaltung des Kongruenzgebotes kann aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde nicht abschließend beurteilt werden. Die in der Auswirkungsanalyse angegebene Umsatzherkunft ist für uns nicht plausibel. Perspektivisch wird nach der Entwicklung des neuen Wohnbaugebietes „Birkig 2. BA“ eine Umsatzherkunft von 72 % aus der Gemeinde Bietigheim (Kerneinzugsgebiet, Zone I) angegeben. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll. Dieser Wert wird laut Auswirkungsanalyse nur knapp eingehalten. Weitere 18 % der Umsatzherkunft werden der Gemeinde Elchesheim-Illingen zugerechnet, welche als Erweitertes Einzugsgebiet (Zone II) angegeben wird, obgleich in der Analyse ebenfalls angemerkt wird, dass der nicht-zentrale Ort Bietigheim keinen Versorgungsauftrag für die Nachbargemeinde Elchesheim-Illingen hat. Sofern in Rahmen einer kommunalen Abstimmung mit der Gemeinde Elchesheim-Illingen sich diese zustimmend zum geplanten Vorhaben äußern würde, bewegt sich die dortige Umsatzherkunft in einem vertretbaren Rahmen. Allerdings erscheint uns die Umsatzherkunft aus der Gemeinde Ötigheim, die innerhalb der Kategorie der Streuumsätze (10%) angenommen wird, unplausibel, da gemäß Auswirkungsanalyse gegenüber der Gemeinde</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Ötigheim im Lebensmittelbereich ein Umsatzabfluss von 0,8 Mio. Euro erwartet wird, der allein bereits 14 Prozent vom erwarteten Gesamtumsatz des Marktes im Lebensmittelbereich (5,8 Mio. Euro) ausmacht. Aus diesem Grund sollte die Auswirkungsanalyse um eine konkrete Angabe der Umsatzherkunft aus der Gemeinde Ötigheim ergänzt werden. Des Weiteren ist aufgrund der Lage des geplanten Vorhabens direkt an der Ausfahrt zur Bundesstraße B36 unseres Erachtens auch insgesamt mit einem bedeutend höheren Streuumsatzanteil zu rechnen.</p> <p>- Bezüglich des Beeinträchtigungsverbotes wird in der Auswirkungsanalyse angegeben, dass die stärksten Umverteilungseffekte direkt in Bietigheim erwartet werden, wobei eine Schließung des dortigen Netto-Discounters nicht ausgeschlossen werden könne. Die angegebene Umsatzverteilungsquote von ca. 20 Prozent überschreitet den Anhaltswert für drohende Geschäftsaufgaben von ca. 10 Prozent um das Doppelte. Auch die prognostizierten Umsatzverteilungseffekte von ca. 15 Prozent gegenüber des in Bietigheim bestehenden Nahversorgungsstandortes „Schneidergarten“ mit EDEKA und dm-Markt überschreiten den Anhaltswert signifikant. Die beiden bestehenden Standorte liegen in Zuordnung zu Wohngebieten und sind demnach relevant für die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich. Hervorzuheben ist auch die besondere Relevanz des Netto-Standortes im Ortskern für die nicht-motorisierte Bevölkerung, besonders in Norden der Gemeinde. Ein Verlust des dortigen Marktes sollte vor allem in Anbetracht auf die funktionalen Auswirkungen auf den Ortskern abgewogen werden. Darüber hinaus wird für</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Ötigheim eine Umsatzverteilung von 8 Prozent angegeben, welche nur knapp unter dem Anhaltswert von 10 Prozent liegt. Da Angaben zur Umsatzherkunft aus Ötigheim in der Auswirkungsanalyse fehlen, kann dieser Wert nicht nachvollzogen werden. Die höhere Raumordnungsbehörde sieht aus oben genannten Gründen eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes.</p> <p>Da die Einhaltung des Konzentrationsgebotes sowie des Kongruenzgebotes für die höhere Raumordnungsbehörde aus der Auswirkungsanalyse nicht abschließend beurteilbar ist und das Beeinträchtigungsverbot verletzt ist, steht das Vorhaben nicht in Vereinbarkeit mit den einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Raumordnung. Vor diesem Hintergrund kann der Neuansiedlung des LIDL-Marktes in Bietigheim am Standort Birkig nicht zugestimmt werden.</p> <p>Für ein Abstimmungsgespräch, zusammen mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein, stehen wir bei Bedarf gerne zur Verfügung.</p>	
<p>B 5 Regionalverband Mittlerer Oberrhein Mail vom 25.01.2024</p>	<p><u>Au am Rhein</u></p> <p>A15 GE Weinäcker-Hasenträger: Umwidmung Umwidmung von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche, 0,58 ha</p> <p>Der Regionalplan 2003 stellt hier einen regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterungen dar. Ziele des Regionalplans stehen dem Vorhaben nicht entgegen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>A16 Bereich Mühlwört: Umwidmung</p> <p>Umwidmung von gemischter Baufläche (A11) in Wohnbaufläche, 0,44 ha</p> <p>Der Regionalplan 2003 stellt im Änderungsbereich einen regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung dar. Ziele des Regionalplans sind durch die Umwidmung nicht berührt. Die geringfügige Erweiterung im nördlichen Bereich ist im Fortschreibungsentwurf des 4. Regionalplans bereits berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p><u>Bietigheim</u></p> <p>B22 Berichtigung Bebauungsplan Badenstraße Süd</p> <p>Umwidmung von Mischbaufläche und Grünfläche in Wohnbaufläche, 0,53 ha</p> <p>Mit Herausnahme der B 36 aus der Ortsdurchfahrt der Gemeinde Bietigheim ergibt sich entlang der B 36-alt ein beträchtliches Potenzial für die Innenentwicklung. Der Regionalplan 2003 stellt den Änderungsbereich als bestehende Siedlungsfläche (überwiegend Wohnbaunutzung) dar. Ziele des Regionalplans stehen der Planänderung nicht entgegen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>B23 Nachvollzug des Bebauungsplans Birkig/1. BA</p> <p>Umwidmung von gemischter Baufläche (B4) in Grünfläche Retention, 2,38 ha</p> <p>Der Bebauungsplan für den neuen Wohnbauschwerpunkt „Birkig/1. BA“ im Osten der Orts-lage, zwischen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Bahn/Stadtbahn und der B 36-neu, wurde im Dezember 2001 rechtskräftig. Für den Bereich der gemischten Baufläche B4 wurde die Festsetzung eines Bereichs für Retention/Versickerung erforderlich. Er wird im FNP dementsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retention“ ausgewiesen. Der Regionalplan 2003 stellt den Änderungsbereich als regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung dar. Ziele des Regionalplans stehen der Planänderung nicht <i>entgegen</i>.</p>	
	<p>B24 Siedlungserweiterung „Birkig/2. BA“, 9,80 ha Wohnbaufläche 6,36 ha; Sonderbaufläche Lebensmitteleinzelhandel 0,65 ha; Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte 0,45 ha; Grünfläche Retention 0,87 ha; Grünfläche (Eingrünung) 1,13 ha; Verkehrsfläche (Kreisel/Anbindung) 0,34 ha</p> <p>Der neue Wohnbauschwerpunkt „Birkig“, im Osten der Ortslage, zwischen der Stadtbahnlinie und der B 36 neu/Neubaustrecke, soll um einen 2. Bauabschnitt erweitert werden. Hier soll im südwestlichen Bereich ab ca. 2025/2026 der neue Stadtbahnhalt (Bietigheim Süd) zur Verfügung stehen. Neben den Wohnbauflächen ist eine Kindertagesstätte sowie ein ergänzendes Angebot für den Lebensmitteleinzelhandel (s.u.) vorgesehen.</p> <p>Der Regionalplan 2003 stellt im Bereich des 2. BA einen regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterungen dar. Ziele des Regionalplans stehen der Ausweisung im FNP nicht entgegen. Der Fortschreibungsentwurf des 4. Regionalplans</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>berücksichtigt die Entwicklungsfläche als Vorbehaltsgebiet für Siedlungserweiterungen.</p> <p><u>Wohnbauflächenbedarf</u></p> <p>Die Bedarfsanalyse zum Wohnflächenbedarf in der Gemeinde Bietigheim bis zum Jahr 2040 ermittelt im Fall der Beibehaltung als Ort mit Eigenentwicklung einen absoluten Flächenbedarf von 4,9 ha (ohne Wanderungen, Siedlungsdichte 55 EW/ha) und im Fall der Zuordnung zu einem Siedlungsbereich im neuen Regionalplan einen absoluten Flächenbedarf von 7,7 ha (mit Wanderungen, Siedlungsdichte 65 EW/ha). Diese beiden Werte berücksichtigen neben der klassischen Berechnung zum Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung von Bauflächenbedarfsnachweisen einen zusätzlichen Rückgang der Belegungsdichte als örtliche Besonderheit, da gemäß Ausführungen des Planungsbüros die derzeit im Vergleich zum Landkreis Rastatt (2,07 Personen pro Wohnung) deutlich überdurchschnittliche Belegungsdichte von 2,3 in Bietigheim mit 0,45%/Jahr aufgrund der demografischen Ausgangssituation stärker als die gemäß Hinweispapier anzusetzenden 0,3%/Jahr zurückgehen werden und im Jahr 2040 die heutige Belegungsdichte im Landkreis Rastatt von 2,07 erreichen würde. Dieser Effekt macht allein einen Bedarf von ca. 2,0 ha bzw. 2,7 ha aus. Gemäß Hinweispapier darf in besonders gelagerten Fällen einen anderen Wert als der vorgegebene beim Rückgang der Belegungsdichte zugrunde gelegt werden. Aus regionalplanerischer Sicht kann dieser Faktor für einen Zusatzbedarf nur unter Voraussetzung einer</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>überdurchschnittlich höheren Dichte für die neuen Wohnbauflächen berücksichtigt werden, da aus dem überdurchschnittlichen Rückgang der Belegungsdichte insbesondere ein Zusatzbedarf für kleinere Wohnungen (Mehrgeschosswohnungsbau) resultiert.</p> <p>Demnach begrüßen wir, dass für die vorgesehene Entwicklung der Wohnbaufläche Birkig (B24, ca. 6,36 ha) die Gemeinde Bietigheim die Möglichkeit einer stärker verdichteten Bauweise mit einem höheren Angebot an Mehrfamilienhäusern vorsieht. Entsprechend hat die Gemeinde Bietigheim in der Bedarfsanalyse zum Wohnflächenbedarf auch eine Variante mit 75 EW/ha durchgeführt, gemäß dieser ein Wohnbauflächenbedarf von 6,3 ha besteht. In diesem Wert ist der o.g. Zusatzbedarf aufgrund eines überdurchschnittlichen Rückgangs der Belegungsdichte ebenfalls berücksichtigt. Aus unserer Sicht bildet diese Variante mit 75 EW/ha am plausibelsten den Wohnbauflächenbedarf ab.</p> <p><u>Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit max. 1.200 m2 Verkaufsfläche</u></p> <p>Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.</p> <p>Gemäß Konzentrationsgebot nach Plansatz 2.5.3 Z (2) Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 sind diese in Orten ohne zentralörtliche Funktion, wie die Gemeinde Bietigheim, ausnahmsweise nur zulässig, sofern dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.</p>	<p>Berücksichtigung.</p> <p>In Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen vom Regierungspräsidium Karlsruhe, dem Regionalverband und der Gemeinde Ötigheim wurde die Abstimmung mit den Genannten gesucht.</p> <p>Im Ergebnis hat die GMA die Auswirkungsanalyse von Oktober 2022, die Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war, mit Blick auf die in der Stellungnahme angesprochenen Punkte überarbeitet. Die aktuelle</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Derzeit besteht in der Gemeinde Bietigheim mit dem Lebensmittelvollsortimenter (1.800 m2 VK) und dem Drogeriemarkt (700 m2 VK) am Standort „Schneidergarten“ und mit dem Lebensmitteldiscounter (500 m2 VK) im Ortskern eine ausgewogene fußläufige Grundversorgungsstruktur. Das Vorhaben wird damit begründet, dass in der Gemeinde Bietigheim ein Nachholbedarf im Bereich Lebensmitteldiscount bestehen würde und für das Neubaugebiet „Birkig“ eine wohnortnahe Grundversorgung geschaffen werden soll.</p> <p><i>Konzentrationsgebot/Raumordnerischer Vertrag</i></p> <p>Gemäß dem im Jahr 2018 unterzeichneten Raumordnerischen Vertrag zwischen der Gemeinde Bietigheim, der Gemeinde Ötigheim und dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein betrachten sich die beiden Gemeinden im Sortiment Nahversorgung als ein gemeinsames Einzugsgebiet und teilen sich ihre Aufgaben zur Sicherung der wohngebietsnahen Grundversorgung in verschiedenen Angebotssegmenten. Diese Vereinbarung wurde getroffen, da sich aufgrund der siedlungs- und verkehrsstrukturellen Gegebenheiten die Einzugsgebiete der einzelnen Lebensmittelmärkte jeweils mit dem Einzugsgebiet der Nachbargemeinde überschneiden. Im Bereich Lebensmitteldiscount übernimmt gemäß Vertrag die Gemeinde Ötigheim die Versorgung für die beiden Gemeinden, während die Gemeinde Bietigheim wiederum die Versorgung im Bereich Lebensmittelvollsortiment und Drogeriewaren für beide Gemeinden leistet. Zwar gibt es zunehmend Überschneidungen beim Sortiment von</p>	<p>Auswirkungsanalyse vom 08.07.2024 wird der FNP-Änderung als gesonderte Anlage beigefügt.</p> <p>Insbesondere aber wurde der raumordnerische Vertrag vom 27.06.2018 zwischen den Gemeinden Bietigheim und Ötigheim, dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein (jetzt Verband Region Karlsruhe) und dem Regierungspräsidium Karlsruhe / Höhere Raumordnungsbehörde in Abstimmung mit allen Beteiligten fortgeschrieben und so die Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in den beiden Gemeinden aktualisiert.</p> <p>Dementsprechend werden in dem raumordnerischen Vertrag die künftig möglichen Entwicklungen für die Gemeinden Bietigheim und Ötigheim im Einzelhandel definiert – darunter auch der geplante Lebensmitteldiscounter im Bereich ‚Birkig / 2. BA‘ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm.</p> <p>Dem raumordnerischen Vertrag haben die Gemeinderäte von Bietigheim und Ötigheim sowie der Planungsausschuss des Regionalverbandes im November/ Dezember 2024 zugestimmt, so dass er im Anschluss von den Vertragspartnern unterzeichnet werden konnte.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Vollsortimentern und Discountern, jedoch zielt die Regelung des Raumordnerischen Vertrags auch darauf ab, die ausgewogene Standortstruktur in den beiden Gemeinden zu sichern. Entsprechend sollen gemäß Ziffer IV. des Raumordnerischen Vertrags in den Gemeinden Bietigheim und Ötigheim Vorhaben für weitere Neuansiedlungen von Lebensmittel- und Drogeriemärkten außerhalb der Ortskerne ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Vorhaben steht somit den Vereinbarungen des Raumordnerischen Vertrags entgegen. Das Vorhaben kann in diesem Zusammenhang die Ausnahmevoraussetzung zum Konzentrationsgebot nicht erfüllen, da gemäß Definition dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung die Grundversorgung bereits gesichert ist.</p> <p><i>Integrationsgebot</i></p> <p>Der Standort liegt perspektivisch in Zuordnung zu Wohngebieten (2. Bauabschnitt Neubaugebiet „Birkig“). Das Integrationsgebot wird erfüllt.</p> <p><i>Kongruenzgebot</i></p> <p>Die Abgrenzung des Einzugsgebiets des geplanten Lebensmitteldiscounters in der Auswirkungsanalyse wird aus unserer Sicht den tatsächlichen siedlungs-, verkehrs- und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen nicht vollständig gerecht. Zunächst ist – wie in der Auswirkungsanalyse erwähnt – voranzustellen, dass die Gemeinde Bietigheim keinen Versorgungsauftrag für die Gemeinde Elchesheim-Illingen hat. Die dortige Umsatzherkunft von 18 Prozent bewegt sich allerdings</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>noch in einem vertretbaren Rahmen, sofern im Rahmen einer interkommunalen Abstimmung eine Zustimmung von der Gemeinde Elchesheim-Illingen zum Vorhaben geäußert wird.</p> <p>Jedoch ist die einseitige Ausdehnung des Einzugsgebiets mit Zone II auf die Gemeinde Elchesheim-Illingen, während die Umsatzherkunft aus der Gemeinde Ötigheim innerhalb der Kategorie der Streuumsätze (10 Prozent) angenommen wird, nicht nachvollziehbar. Aufgrund der Lage des Marktes direkt an der Ausfahrt zur Bundesstraße B36 ist von einem signifikant höheren Streuumsatzanteil auszugehen. Da gemäß Auswirkungsanalyse gegenüber der Gemeinde Ötigheim im Lebensmittelbereich ein Umsatzabfluss von 0,8 Mio. Euro erwartet wird, der allein bereits 14 Prozent vom erwarteten Gesamtumsatz des Marktes im Lebensmittelbereich (5,8 Mio. Euro) ausmacht, ist die Umsatzherkunft aus der Gemeinde Ötigheim, die in der Auswirkungsanalyse innerhalb der 10 Prozent Streukundenumsätze („Pendler, Zufallskunden“) gefasst wird, mit diesem Wert nicht kompatibel. In diesem Zusammenhang sollte in der Auswirkungsanalyse eine konkrete Angabe der Umsatzherkunft aus der Gemeinde Ötigheim ergänzt werden. Entscheidend ist dabei der Umsatz im Lebensmittelbereich. Daher ist das Ergebnis, wonach 72 Prozent der Umsatzherkunft aus der Gemeinde Bietigheim geniert werden soll, nicht abschließend plausibel. Da der Wert sich nur geringfügig über dem Anhaltswert von mindestens 70 Prozent Umsatzherkunft aus der Standortgemeinde bewegt und o.g. Fragestellungen zu klären sind, ist unsere Beurteilung, ob</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>das Kongruenzgebot eingehalten werden kann, noch offen.</p> <p><i>Beeinträchtungsverbot</i></p> <p>Für die Bewertung des Beeinträchtungsverbots nach Plansatz 2.5.3 Z (3) Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 sind auch die Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsgebiet, vor allem für nicht-motorisierte Bevölkerungsgruppen, relevant. Gemäß Auswirkungsanalyse werden innerhalb der Gemeinde Bietigheim Umsatzabflüsse gegenüber dem Standort „Schneidergarten“ (Vollsortimenter) von 15 Prozent und im Ortskern (Discounter) von 20 Prozent erwartet. In diesem Zusammenhang geht der Gutachter von einer Schließung des Lebensmitteldiscounters in der Ortsmitte aus. Beide Standorte liegen in Zuordnung zu Wohngebieten und sind demnach relevant für die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich. Die klare Überschreitung des Anhaltswertes von max. 10 Prozent Umsatzabfluss für nahversorgungsrelevante Sortimente an beiden Standorten belegt eine Verletzung des Beeinträchtungsverbots. Auch wenn beim Beeinträchtungsverbot innerhalb einer Standortgemeinde Ausnahmen gemacht werden können, weisen die zu erwartenden Umsatzabflüsse innerhalb der Standortgemeinde ebenfalls daraufhin, dass das Vorhaben zur Sicherung der Grundversorgung nicht notwendig und daher nicht geboten ist. Entsprechend ist die Anwendung der Ausnahmeregelung zum Konzentrationsgebot auch in Hinblick auf diesen Indikator nicht vertretbar. Die</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Gemeinde Bietigheim sollte zudem die funktionalen Auswirkungen auf den Ortskern und vor allem für die ältere und nicht-motorisierte Bevölkerung abwägen, die mit einem möglichen Verlust des dortigen Lebensmitteldiscounters verbunden wären.</p> <p>Der bereits o.g. angesprochene Umsatzabfluss von 8 Prozent gegenüber der Gemeinde Ötigheim bewegt sich nur wenig unterhalb des Anhaltswertes von max. 10 Prozent. Vor dem Hintergrund, dass Angaben zur Umsatzherkunft aus Ötigheim fehlen, kann dieser Wert nicht verifiziert werden. Eine abschließende Beurteilung, inwieweit das Beeinträchtungsverbot im überörtlichen Kontext eingehalten werden kann, ist daher noch nicht abschließend möglich.</p> <p><i>Gesamtbewertung</i></p> <p>Insgesamt greift das Vorhaben erheblich in die ausgewogene Struktur der Grundversorgung in der Raumschaft ein. Ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt am angedachten Standort mit einer Verkaufs- und Geschossfläche bis zur Regelvermutungsgrenze nach §11 Abs. 3 BauNVO würde sich hingegen in diese einfügen.</p> <p>Aufgrund o.g. Ausführungen können wir dem Vorhaben und der hierzu vorgesehenen Sonderbaufläche nicht zustimmen.</p> <p>Gerne stehen wir für ein Gespräch mit unseren beiden Vertragspartnern des Raumordnerischen Vertrages, der Gemeinde Bietigheim und der Gemeinde Ötigheim, sowie mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe zur Verfügung.</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>B25 Stadtbahnhaltepunkt Süd und gemischte Baufläche westlich Haltepunkt, 0,29 ha</p> <p>Südlich des 1. Bauabschnitts des neuen Wohnbauschwerpunkts „Birkig“ soll der 2. Bauabschnitt erschlossen werden. In diesem Zusammenhang ist der geplante Stadtbahnhaltepunkt Bietigheim Süd zu sehen, der ab ca. 2025/26 zur Verfügung stehen soll. Das städtebauliche Konzept für den 2. Bauabschnitt „Birkig“ sieht westlich der Bahnstrecke verschiedene denkbare Nutzungen wie z. B. Park+Ride-/Fahrradstellplätze, evtl. Gastronomie vor. Hier soll im FNP eine gemischte Baufläche festgesetzt werden. Der Änderungsbereich ist im Regionalplan 2003 als Weißfläche ohne Festlegungen dargestellt. Ziele des Regionalplans stehen der Planung nicht entgegen. Im 4. Regionalplan wird der Bereich als bestehende Siedlungsfläche (überwiegend Wohnen) nachrichtlich übernommen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>B26 Erweiterung Gewerbefläche Schelmenäcker, 2,15 ha und Umwidmung von 0,84 ha gewerblicher Baufläche in landwirtschaftliche Fläche</p> <p>Nördlich an das bestehende Gewerbegebiet „Langgewann“ angrenzend möchte die Gemeinde Bietigheim die Gewerbefläche „Schelmenäcker“ entwickeln. Sie verfügt über eine gute Anbindung an die B 36 und erstreckt sich bis zur „Nordumfahrung“. Der derzeit geltende Regionalplan 2003 legt im geplanten Erweiterungsbereich B26 eine Grünzäsur fest, in der die bauliche Nutzung ausgeschlossen ist. Neben dem Vorkommen von Streuobst-beständen ist hier das</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>geschützte Biotop „Feldhecke an der Böschung der K 3737“ betroffen. Bei der Umsetzung einer gewerblichen Baufläche ist mit einem hohen Ausgleichsbedarf zu rechnen. Die Beeinträchtigung des Wildtierkorridors besteht bereits durch die Neubaustrecke von Bahn und B 36 sowie der B 36-alt und dem Anschlussohr der B 36. Die zusätzliche Beeinträchtigung durch die geplante Baufläche ist deshalb vergleichsweise gering. Aus siedlungsstruktureller Sicht bildet das „Auffüllen“ der Gewerbeflächen bis zur Nordumfahrung gemeinsam mit dem Wohngebiet westlich der Stadtbahnlinie einen sinnvollen gemeinsamen Abschluss der Siedlungskante gegenüber der angrenzenden Grünzäsur. Der Fortschreibungsentwurf des 4. Regionalplans berücksichtigt deshalb die Fläche B 26 als Vorbehaltsgebiet für Siedlungserweiterungen.</p> <p>Darüber hinaus soll in der 4. FNP-Änderung ein Teilbereich (ca. 1,2 ha) östlich der Neubaustrecke für Ausgleichsmaßnahmen für die Neubaustrecke der Bahn aus der FNP-Darstellung (Gewerbe) herausgenommen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Ziele des Regionalplans stehen der Umwidmung nicht entgegen.</p>	
	<p>B27 Übernahme der Stromtrassenumlegung (380 kV-Netzverstärkung)</p> <p>Der Regionalverband war am Planfeststellungsverfahren beteiligt und hat dem Trassenverlauf zugestimmt. Der Planfeststellungsbeschluss wurde am 28.06.2022 gefasst.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>B28 Anlage Retentionsbodenfilter im Bereich Stöckwiese, 0,09 ha</p> <p>Im Zuge der Fortschreibung 2021 des Generalentwässerungsplans 2015 der Gemeinde Bietigheim wurden erforderliche Sanierungsmaßnahmen definiert. Zur Nachbehandlung der Mischwasserentlastung vor Einleitung in den Federbach und im Vorfeld der Erschließung der künftigen Baugebiete Birkig BA 2 und Schelmenäcker soll ein Retentionsbodenfilter im Bereich Stöckwiese (alte Kläranlage) errichtet werden. Die Maßnahme greift mit 0,09 ha in die hier im Regionalplan 2003 festgelegte Grünzäsur ein. Aufgrund der geringen Größe der Maßnahme ist eine Beeinträchtigung der Funktion der Grünzäsur nicht zu erwarten. Wir stimmen der geplanten Flächenausweisung zu.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>B29 Wohnmobilstellplätze an der Salzhalle, 0,30 ha</p> <p>Nördlich der Ortslage von Bietigheim befinden sich im Bereich „Stöckwiese“ Sport- und Vereinsflächen, die ehemalige Festhalle und ein ehemaliges Straßenwärterhäuschen. In der ehemaligen Festhalle und dem Straßenwärterhäuschen werden Baumaterialien und Geräte des örtlichen Bauhofs gelagert. Die Gemeinde beabsichtigt auf den noch freien gemeindeeigenen Grundstücksbereichen auf einer Sonderbaufläche ca. 11 Stellplätze für Wohnmobile und eine Sanitärstation mit Elektroanschluss zu errichten. Zu dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan hat der Regionalverband mit Schreiben vom 18.04.2023 bereits eine zustimmende Stellungnahme abgegeben. Der Regionalplan 2003 enthält</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>im Planbereich keine zielförmigen Freiraumfestlegungen, so dass Ziele dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Im Fortschreibungsentwurf des 4. Regionalplans soll der Planbereich bis zum Waldrand in die angrenzende Grünzäsur einbezogen werden. Bestandsorientierte Erneuerungen oder Neuordnungen siedlungsnaher Freizeit- und Erholungsnutzungen sind hier weiterhin möglich.</p>	
	<p>B30 Arrondierung am nördlichen Ortsrand, 0,21 ha Wohnbaufläche</p> <p>Umwidmung von 0,75 ha gemischter Baufläche in Wohnbaufläche</p> <p>Die bestehende, historisch gewachsene Bebauung soll in geringem Umfang um mögliche bauliche Anlagen zur Freizeitnutzung ergänzt und die Wohnbaufläche auf die rückwärtigen Grundstücke geringfügig erweitert werden. Eine Wohnbebauung in zweiter Reihe ist nicht vorgesehen. Die Erweiterungsfläche greift hier in den Randbereich der im Regionalplan 2003 festgelegten Grünzäsur ein. Der geringfügigen Arrondierung stimmen wir im Rahmen des Ausformungsspielraums des Regionalplans zu.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>B31 Anlage Retentionsbodenfilter im Bereich Obere Hardt</p> <p>Grünfläche Retention, 0,53 ha</p> <p>Als eine weitere Siedlungsmaßnahme (Generalentwässerungsplan 2021, s. B38) ist die Umwandlung des bestehenden Mischsystems zu einem Trennsystem durch Neubau eines Retentionsbodenfilters</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>nördlich des Gewerbegebiets „Obere Hardt I“. Die Maßnahme soll bis zur Fertigstellung der Erschließung des Gewerbegebiets auf dem ehemaligen Bundeswehrgerätelager realisiert sein. Die Maßnahme greift in die hier im Regionalplan 2003 festgelegte Grünzäsur ein. Im Rahmen der Beteiligung am Bebauungsplanverfahren hatte die Verwaltung mit Schreiben vom 23.05.2023 dem Vorhaben im Rahmen des Ausformungsspielraums des Regionalplans zugestimmt. Aufgrund der geringen Größe und der freiraumschonenden Ausführung ist eine Beeinträchtigung der Funktion der Grünzäsur nicht zu erwarten.</p>	
	<p><u>Durmersheim</u></p> <p>D31 Würmersheim: Innenentwicklung nördlich Auer Straße</p> <p>Umwidmung Grünfläche in Wohnbaufläche 1,56 ha und Gemeinbedarfsfläche 0,41 ha</p> <p>Im Bereich zwischen der alten Ortslage im Westen und dem neuen Wohngebiet „Tiefgestade“ im Osten haben sich südlich der Auer Straße öffentliche Nutzungen wie die Grundschule, der Kindergarten, ein Spielplatz und der Friedhof angesiedelt. Der noch als Acker- und Wiesenfläche genutzte Freiraum nördlich der Auer Straße soll für eine innerörtliche Wohnnutzung und evtl. ein Familienzentrum vorgesehen werden. Der Regionalplan 2003 enthält hier keine Festlegungen (Weißfläche) die einer künftigen Bebauung entgegenstehen würden. Im Fortschreibungsentwurf des 4. Regionalplans ist hier ein Vorbehaltsgebiet für Siedlungserweiterungen vorgesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>D32 Anlage Retentionsbodenfilter nördlich des Bauhofs Grünfläche Retention, 0,22 ha</p> <p>Nördlich des Bauhofes soll eine Fläche für die Anlage eines Retentionsbodenfilters vorgesehen werden. Damit soll die durch Wasser und Abwasser verursachte Belastung des Federbaches durch die Vorreinigung des eingeleiteten Wassers minimiert werden. Das Vorhaben greift geringfügig in die hier im Regionalplan 2003 festgelegte Grünzäsur ein. Durch die geringe Größe der Maßnahme ist eine Beeinträchtigung der Funktion der Grünzäsur nicht zu erwarten. Wir stimmen der Flächenausweisung zu.</p>	
	<p>D33 Einzelhandel Nord</p> <p>Umwidmung gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche Einzelhandel, 1,60 ha.</p> <p>Der Standort ist bereits seit langem ein Nahversorgungsstandort. Die Verkaufsfläche der dortigen beiden Lebensmittelmärkte soll im Zuge eines Neubaus auf 1.800 m² (Vollsortimenter) bzw. 1.200 m² (Discounter) erweitert werden. Im Rahmen des parallel laufenden Verfahrens zum Bebauungsplan „Einzelhandel Nord“ haben wir mit Schreiben vom 08.12.2023 bereits zustimmend Stellung zum Vorhaben genommen.</p> <p>Damit das Vorhaben auch auf Ebene des Flächennutzungsplans den raumordnerischen Zielen einer ausgewogenen Einzelhandelsentwicklung entsprechen kann, muss die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche</p>	<p>Berücksichtigung.</p> <p>Die Konkretisierung des Einzelhandelsstandorts bzgl. ‚Nahversorgung‘ wurde vorgenommen.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>von allgemein Einzelhandel auf Lebensmitteleinzelhandel oder Nahversorgung konkretisiert werden.</p>	
	<p>D34 Photovoltaik-Anlage auf dem Stürmlinger See Sonderbaufläche, schwimmende PV-Anlage in Überlagerung mit Wasserfläche und Fläche für Abgrabungen zur Gewinnung oberflächennaher Bodenschätze, 24,30 ha</p> <p>Östlich der B 36, auf dem Stürmlinger Baggersee, soll eine schwimmende Photovoltaikanlage errichtet werden. Die hier gewonnene Energie dient teilweise der Energieversorgung des Kieswerkes, überwiegend aber soll die erzeugte Energie in das öffentliche Netz eingespeist werden. Der diesbezügliche Bebauungsplan ist parallel in der Aufstellung. Hierzu hat der Regionalverband mit Schreiben vom 25.05.2023 folgendermaßen Stellung genommen: Gemäß Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist das Gebiet als Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen PS 3.3.5.5 (G) festgelegt. Darüber hinaus wird das Gebiet im Regionalplan als Konzession/Abbaustandort für oberflächennahe Rohstoffe (N) (PS 3.3.6.1 (G)) festgelegt. Eine künftige Photovoltaiknutzung ist mit den Festlegungen vereinbar.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p><u>Elchesheim-Illingen</u></p> <p>E15 Wohnbauentwicklung Bachstück Umwidmung Grünfläche Sport zu Wohnbaufläche, 1.70 ha Wegfall Wohnbaufläche E10, 1,93 ha, Rückführung in landwirtschaftliche Fläche</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde die Regionalplan-Fortschreibung beschlossen, mit seiner Rechtskraft ist im Dezember 2025 zu rechnen. Hier ist der betreffende Bereich als Vorbehaltsgebiet für die Siedlungserweiterung</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Die Umsetzung der Wohnbaufläche E10 (FNP 2004) ist nach der Einbeziehung in das FFH-Gebiet „Rheinniederung zwischen Wintersdorf und Karlsruhe“ nicht mehr möglich. Sie entfällt als Wohnbaufläche im FNP. Der Bedarf an Wohnbauflächen soll deshalb, nach Neustrukturierung der Sportflächen und Bündelung der Sportanlagen am Standort Rhein-straße, im Bereich Bachstück gedeckt werden. Der Bebauungsplan Bachstück wird im Parallelverfahren aufgestellt. Der Regionalverband hatte hierzu erstmals mit Schreiben vom 04.02.2021 Stellung genommen. Die Planfläche greift in den hier im Regionalplan 2003 festgelegten Regionalen Grünzug ein, in dem eine bauliche Nutzung ausgeschlossen ist. Das Gebiet soll im 4. Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für Siedlungserweiterungen fest-gelegt werden. Die 1. Offenlage des Fortschreibungsentwurfs ergab keine Erkenntnisse, die einer Festlegung des Gebiets Bachstück entgegenstehen. Dem Fortgang und Abschluss des Verfahrens kann jedoch nicht vorgegriffen werden.</p>	<p>berücksichtigt. Damit ist die vorgesehene Wohnbauentwicklung konform mit der Regionalplanung.</p>
	<p>E16 Wohnbauentwicklung Wörthäcker</p> <p>Erweiterung der Wohnbaufläche E2 im südöstlichen Bereich um 1,40 ha (insgesamt 2,40 ha)</p> <p>Die ursprünglich im FNP ausgewiesene Wohnbaufläche E2 (1,00 ha) ist im Regionalplan 2003 als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterungen berücksichtigt. Sie soll um ca. 1,40 ha nach Osten bis zum dortigen Wirtschaftsweg erweitert werden, um eine wirtschaftliche Ringerschließung</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde die Regionalplan-Fortschreibung beschlossen, mit seiner Rechtskraft ist im Dezember 2025 zu rechnen. Hier ist der betreffende Bereich als Vorbehaltsgebiet für die Siedlungserweiterung berücksichtigt. Damit ist die vorgesehene Wohnbauentwicklung konform mit der Regionalplanung.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>zu ermöglichen. Die Erweiterungsfläche greift in den hier im Regionalplan 2003 festgelegten Regionalen Grünzug ein, in dem eine Bebauung ausgeschlossen ist. Um die Voraussetzungen für die Realisierung der Wohnbauentwicklung Wörthäcker zu schaffen, schlossen der Regionalverband und die Gemeinde Elchesheim-Iltingen einen Raumordnerischen Vertrag (April 2023) ab. Hierin wurde vereinbart, dass die Gemeinde zur Kompensation des Eingriffs in den Regionalen Grünzug im Gegenzug die südlich Wörthäcker im FNP enthaltene Sonderbaufläche im Gewinn „Rottelwald“ aus dem FNP herausnimmt (siehe auch E17). Der hier im Regionalplan 2003 dargestellte regionalplanerisch abgestimmte Bereich für Siedlungserweiterungen wird entsprechend reduziert und dem Regionalen Grünzug zugeschlagen. Der Fortschreibungsentwurf des 4. Regionalplans übernimmt die veränderten Abgrenzungen des Regionalen Grünzugs in die Raumnutzungskarte.</p>	
	<p>E17 Reduzierte Sonderbaufläche (E4) Umwidmung Sonderbaufläche Sport, 1,95 ha zu Sonderbaufläche Kita/Freizeit, 0,35 ha und landwirtschaftliche Fläche, 1,60 ha</p> <p>Zur Umsetzung des zwischen der Gemeinde Elchesheim-Iltingen und dem Regionalverband vereinbarten Raumordnerischen Vertrag (April 2023) wird die im FNP enthaltene Sonderbaufläche („Rottelwald“) um 1,60 ha reduziert (siehe auch E16). Die noch verbleibende Sonderbaufläche E17 ist als Standort für eine Kindertagesstätte vorgesehen. Der Regionalplan 2003</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>stellt den Bereich der geplanten Sonderbaufläche Kita als regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterungen dar. Ziele des Regionalplans stehen der Flächenausweisung damit nicht entgegen. Der neue Standort für die Kindertagesstätte (0,3 ha) konnte in der 2. Offenlagefassung des 4. Regionalplans nicht mehr berücksichtigt werden. Er liegt deshalb im Übergangsbereich zum Regionalen Grünzug. Die Realisierung einer Kita ist im Rahmen des Ausformungsspielraums des Regionalplans möglich.</p>	
	<p>E18 Gewerbefläche östlich L 78a</p> <p>Am Kreuzungspunkt von L 78a und K 3737 hat sich der dort angesiedelte EDEKA-Markt etabliert. Die Gemeinde Elchesheim-Illingen beabsichtigt, den Standort mit nicht störendem Gewerbe (z. B. Dienstleistungen, Büronutzungen, ergänzender Einzelhandel) verträglich hinsichtlich der gegenüberliegenden Wohngebiete weiterzuentwickeln. Der Regionalplan 2003 stellt hier einen regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung dar. Ziele des Regionalplans stehen der geplanten Flächenausweisung nicht entgegen. Der Fortschreibungsentwurf des 4. Regionalplans berücksichtigt ebenso die geplante Erweiterungsfläche mit einem entsprechenden Vorbehaltsgebiet für Siedlungserweiterungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>B 6 Regierungspräsidium Stuttgart, Abt.8,</p>	<p>Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass sich die Flächen im Bereich der flächenhaften Westwallbefestigung</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landesamt für Denkmalpflege</p> <p>Mail vom 14.12.2024</p>	<p>befinden, bei deren baulichen Anlagen es sich in der Summe um ein Kulturdenkmal handelt. Abseits von Verteidigungsbauwerken wie Bunkern oder Flakstellungen umfassen die baulichen Überreste auch Fernmeldeinfrastruktur wie Kabelstränge. Momentan liegen keine konkreten Erkenntnisse vor über vorhandene bauliche Zeugnisse der ehemaligen Westwallbefestigung in den betreffenden Flächen o. g. FNP. Da dies allerdings nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, verweisen wir hiermit auf die Einhaltung der Bestimmungen nach § 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG). Sollten folglich beispielsweise durch Bau- oder Sondierungsmaßnahmen noch Reste der einstigen Westwallbefestigung entdeckt werden, sind die zuständigen Denkmalbehörden umgehend zu benachrichtigen.</p>	
	<p>Archäologische Denkmalpflege:</p> <p>Durch die Planungen sind in Bietigheim und in Durmersheim insgesamt vier archäologische Prüffälle betroffen. In den ausgewiesenen Flächen sind, Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG zu erwarten, die jedoch entweder noch nicht enger lokalisiert oder deren Denkmaleigenschaft noch nicht hinreichend geprüft werden konnten.</p> <p>Es handelt sich um folgende Objekte:</p> <p>Bietigheim</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Bereich von B 22: (Listen Nr. 5; ADAB ID 108713459) 	<p>Teilweise Berücksichtigung.</p> <p>Die Hinweise auf eine potenzielle Betroffenheit der genannten Prüffälle wurde in die jeweiligen Flächenbeschreibungen unter ‚Fachplanungen und Restriktionen‘ aufgenommen. Weitere Berücksichtigung in den nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren bzw. Bauausführungen.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<ul style="list-style-type: none"> - im Bereich von B 30 (Listen Nr. MA1; ADAB ID 102155901) <p>Durmersheim</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Bereich von D 32: eine mittelalterliche/frühneuzeitliche Mühle (Listen Nr. MA 6; ADAB ID 102154673) - im Bereich von D 33: eine Siedlung aus der Römerzeit (Listen Nr. 5; ADAB ID 99850830). <p>Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.</p> <p>Der Bereich D30 tangiert die Prüffallfläche „Römerstraße“ und liegt vollständig innerhalb der Prüffallfläche „Siedlung aus der Römerzeit“. Bei Bodeneingriffen, die tiefer reichen als die bestehende Bebauung/Versiegelung, können archäologische Funde und Befunde angetroffen werden, die als Kulturdenkmale gem. §2 DSchG gelten.</p> <p>Es wird auf die bereits erfolgte Stellungnahme des LAD zu dem BPL „Einzelhandel Nord“ hingewiesen (AZ RPS83-1-255-7/379/2)</p> <p>Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§8 DSchG).</p> <p>Bauvorhaben im Planungsgebiet kann seitens der Archäologischen Denkmalpflege ggf. nur unter der Auflage bauvorgreifender archäologischer Ausgrabungen zugestimmt werden. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann.</p> <p>Die Kostentragungspflicht für die genannten Maßnahmen liegt beim Bauherren (§ 6.2 DSchG). Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.</p> <p>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der jeweiligen Erschließungsmaßnahme Voruntersuchungen durch das LAD durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das LAD den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter http://www.denkmalpflegebw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmal-pflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html.</p> <p>Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>(Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p> <p>Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das LAD, Ref. 84.2, ArchaeologieLADKA@rps.bwl.de.</p> <p>Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen und das LAD über die weiteren Planungen und Terminabsprachen in Kenntnis zu setzen.</p>	
<p>B 7 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Mail vom 15.12.2023</p>	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Geotechnik</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter https://maps.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p> <p>Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann unter https://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>Boden</p> <p>Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter https://maps.lgrb-bw.de/ in Form der BK50 abgerufen werden.</p> <p>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoff-speicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. LGRBwissen, Bodenbewertung – Archivfunktion, https://lgrbwissen.lgrb-bw.de) bei Planvorhaben aufgrund ihrer besonderen Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen.</p>	
	<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Einige Plangebiete liegen am Rande von einem nachgewiesenen Rohstoffvorkommen aus Kiesen und Sanden. Sie sind in der vom LGRB landesweit digital erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1:50 000 (KMR 50), Blätter L 7114 Rastatt und L 7116 Karlsruhe-Süd (Bearbeitungsstand: 12/2009) dargestellt. Die dort veröffentlichten oberflächennahen Steine-Erden-Rohstoffvorkommen werden nach landesweit einheitlichen Kriterien abgegrenzt und bewertet. In der dazugehörigen Vorkommensbeschreibung werden die rohstoffgeologischen Gegebenheiten erläutert.</p> <p>Die Rohstoffvorkommen und die dazugehörigen Vorkommensbeschreibungen können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer, https://maps.lgrb-bw.de/?app=lgrb&view=lgrb_roh) visualisiert werden [Thema/Themen: „Rohstoffgeologie/Rohstoffvorkommen: Karte der mineralischen Rohstoffe 1 : 50 000 (KMR 50)/KMR 50: Rohstoffvorkommen“ und [nur für Kiesvorkommen im ORG] „KMR 50: Nutzbare Kiesmächtigkeiten im Oberrheingraben“; Aufruf der Vorkommensbeschreibungen durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KMR 50: Rohstoffvorkommen“].</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Die Geodaten des Themenbereiches Rohstoffgeologie können als WMS-Dienst registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden (https://produkte.lgrb-bw.de/catalog/list/?wm_group_id=20000 und (https://produkte.lgrb-bw.de/docPool/WMS-Handout.pdf). Ergänzend wird auf die Ausführungen unter https://produkte.lgrb-bw.de/informationssysteme/neuigkeiten und die Hinweise in den LGRB-Nachrichten 07/2016 und 04/2018 verwiesen (https://www.lgrb-bw.de/aktuell/lgrb_nachrichten/index_html?download_art_down=8).</p> <p>Gegen die Planungen bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.</p>	
	<p>Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für den Planungsraum ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Auf die Lage von Teilen des Planungsraums in den Schutzzonen IIIA und IIIB des festgesetzten</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Wasserschutzgebietes „Rheinwaldwasserwerk 43“ (LUBW Nr.: 216-043) wird hingewiesen.</p> <p>Aktuell findet im Planungsraum keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p>	
	<p>Bergbau</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planflächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>B 8 Polizei- präsidium Offenburg</p>	<p>Wir nehmen von der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zustimmend Kenntnis und bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Sachbereich Verkehr Mail vom 04.12.2023		
B 9 Bundeswehr Mail vom 04.12.2023	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme.
B 10 Industrie- und Handelskammer Mail vom 21.12.2023	Nach einer fachlichen Analyse des 4. Änderungsvorhabens des Flächennutzungsplans empfehlen wir folgende Punkte in Betracht zu ziehen: <u>Bietigheim-Birkig</u> Die vorgesehene Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes kann die IHK-Karlsruhe grundsätzlich mittragen. Jedoch ist das Integrationsgebot laut der Auswirkungsanalyse nur perspektivisch erfüllt, was noch nicht garantiert, dass die Wohngebietsentwicklung zeitnah erfolgt. Gerade vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Lage auf den Immobilienmärkten, die von hohen Baupreisen und einem innerhalb kurzer Zeit signifikant gestiegenem Zinsniveau geprägt ist, steht eine zeitnahe Realisierung des Wohngebiets aus unserer Sicht in Frage. Vielmehr befinden sich gegenwärtig nahezu alle größeren Immobilienprojektentwicklungen auf dem Prüfstand. In der Planung erwähnte Prognosen beziehen sich auf ein zusätzliches Potenzial von 1.430 Einwohnern. Sollte der Lebensmittelmarkt bereits vor der künftigen	Kenntnisnahme / Keine Berücksichtigung. Aufgrund der Krisen, gestiegenen Zinsen und Baupreise geriet die Auffüllung des Wohngebietes Birkig / 1. BA 2022 zunächst ins Stocken. Dies hat sich zwischenzeitlich jedoch erholt: 39 Grundstücke wurden der Gemeinde zugeteilt, davon 7 Grundstücke im Bereich des festgesetzten Urbanen Gebietes und 32 Grundstücke im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes. Zwischenzeitlich konnte die Gemeinde 33 Grundstücke (mit Bauverpflichtung) veräußern, darunter alle Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet. Für 43 Grundstücke der insgesamt 57 privat zugeteilten Wohnbaugrundstücke liegt zwischenzeitlich ein Bauantrag vor, so dass auch hier mit einer baldigen Bebauung zu rechnen ist (Stand Juli 2025). Auch für den 2. Bauabschnitt liegen der Gemeinde bereits Anfragen vor. Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes im Zuge des 2. Bauabschnittes ist daher weiterhin zu begründen und wird beibehalten.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Wohnbebauung realisiert werden, wäre mit einer Beeinträchtigung des Umsatzes aller umliegenden Geschäfte (Netto, Edeka, DM,...) zu rechnen, wodurch aus der Sicht der Kongruenz- und Beeinträchtigungsgebot die Umverteilungseffekte deutlich über 10% (bzw.30%) liegen würden. Vor diesem Hintergrund regen wir an, die Ansiedlung in Birkig-BA-2 erst bei Realisierung der Gesamtplanung umzusetzen.</p>	
<p>B 11 Handelsverband Südbaden Mail vom 21.12.2023</p>	<p>B24 Entwicklung „Birkig/2.BA“.</p> <p>Dieses Areal, das bisher landwirtschaftlich genutzt wird, soll entwickelt werden, um im Wesentlichen Wohnbau zu ermöglichen. Ein Teil soll als Sonderbaufläche Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt werden. Das im Schreiben erwähnte Gutachten liegt uns nicht vor, so dass wir statistisch ermittelt haben, dass bei einer Gemeinde von 6.500 die Vollversorgungsfläche im Lebensmittelbereich bei ca. 2.730 qm Verkaufsfläche liegt. Lebensmittel werden zur Zeit von einem Vollsortimentsmarkt in peripherer Lage und einem Discountmarkt im zentralen Versorgungsbereich zusammen mit Randsortimenten im Drogeriemarkt abgedeckt. Bei überschlägiger Rechnung setzen wir die Versorgungslage in Bietigheim als nicht ungünstig ein, wobei ein gewisser Ergänzungsbedarf unbestritten ist.</p> <p>Der Planstandort liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und kann nur in Verbindung mit einem angedachten Wohngebiet als integriert angesehen werden. An anderen Standorten musste der Nachweis einer perspektivischen Integration durch die Aufstellung</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung.</p> <p>In Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen vom Regierungspräsidium Karlsruhe, dem Regionalverband und der Gemeinde Ötigheim wurde die Abstimmung mit den Genannten gesucht.</p> <p>Im Ergebnis hat die GMA die Auswirkungsanalyse von Oktober 2022, die Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war, mit Blick auf die in der Stellungnahme angesprochenen Punkte überarbeitet. Die aktuelle Auswirkungsanalyse vom 08.07.2024 wird der FNP-Änderung als gesonderte Anlage beigelegt.</p> <p>Insbesondere aber wurde der raumordnerische Vertrag vom 27.06.2018 zwischen den Gemeinden Bietigheim und Ötigheim, dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein (jetzt Verband Region Karlsruhe) und dem Regierungspräsidium Karlsruhe / Höhere Raumordnungsbehörde in Abstimmung mit allen Beteiligten fortgeschrieben und so die Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in den beiden Gemeinden aktualisiert.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>des Bebauungsplanes die Wohnungsnutzung erbracht werden. Dies bedeutet, dass die Aufstellung der Bebauungspläne für die Wohnbebauung und das Sondergebiet parallel zu erfolgen hat.</p> <p>Der neue Markt soll primär für die Versorgung des neuen Wohngebiets mit ca. 1.430 Einwohnern ausgelegt werden. Nimmt man den Ansatz der Vollversorgungsfläche für diese Einwohnerschaft, so ergäbe sich 420 qm Verkaufsfläche. Dadurch ist klar ersichtlich, dass dieser Markt sich nicht ausschließlich von der neu zu entwickelnden Bevölkerung getragen werden kann, zumal nicht alle Parzellen für die Wohnbebauung gleichzeitig fertiggestellt sein werden. Aus den Unterlagen wird der Gutachter zitiert, dass die Beeinträchtigung für den Edeka-Markt bei über 10 % liegt, was somit über dem Schwellenwert liegt. Erschwerend für diesen Edeka-Markt kommt hinzu, dass er bereits heute Umsatzrückgänge durch den neu angesiedelten Rewe-Markt in Durmersheim hinzunehmen hatte. Noch schwerwiegender ist die Aussage des Gutachters, dass eine Schließung des City-Marktes nicht ausgeschlossen werden kann, was zu einem Frequenzrückgang in der Innenstadt führt und somit den Anstrengungen die Innenstadt zu stabilisieren zuwiderläuft</p> <p>Ferner weist der neue Markt eine besondere Lagegunst auf, da die Autoerreichbarkeit mit einer eigenen Abfahrt als optimal zu bezeichnen ist. Zusätzlich werden sicher durch die neue S-Bahn Haltestelle dazu führen, dass sicher nicht nur die Mantelbevölkerung diesen Standort wählt, sondern auch von Pendlern genutzt werden dürfte, was dann</p>	<p>Dementsprechend werden in dem raumordnerischen Vertrag die künftig möglichen Entwicklungen für die Gemeinden Bietigheim und Ötigheim im Einzelhandel definiert – darunter auch der geplante Lebensmitteldiscounter im Bereich ‚Birkig / 2. BA‘ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm.</p> <p>Dem raumordnerischen Vertrag haben die Gemeinderäte von Bietigheim und Ötigheim sowie der Planungsausschuss des Regionalverbandes im November/ Dezember 2024 zugestimmt, so dass er im Anschluss von den Vertragspartnern unterzeichnet werden konnte.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>zusätzlich zu Frequenz führen wird. Beide Punkte bestärken uns, dass die Umsatzumverteilung nicht unter den vorerwähnten Zahlen liegen wird.</p> <p>Zudem ist uns zugetragen worden, dass wohl ein raumordnerischen Vertrag zwischen Bietigheim und Ötigheim vorliegt, wonach sich die Kommunen geeinigt haben, dass keine weitere großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe angesiedelt werden sollen. Nachdem uns dieser Vertrag nicht vorliegt, ist dies zu prüfen.</p>	
	<p>B25 Stadtbahnhaltepunkt Süd und gemischte Baufläche westlich Haltepunkt.</p> <p>In diesem Bereich soll eine gemischte Baufläche festgesetzt werden. Die aufgeführten Beispiele der Nutzung Park+Ride, Fahrradstellplätze, Gastronomie, Hotel sind nachzuvollziehen und zu unterstützen. Wir weisen aber darauf hin, dass falls im Bereich Birkig der Lebensmitteleinzelhandel realisiert werden sollte, in jedem Fall im Bebauungsplan darauf zu achten ist, dass innenstadtrelevante Sortimente in B25 auszuschließen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>B26 Erweiterung Gewerbefläche Schelmenäcker.</p> <p>Zusätzliche Fläche für das produzierende Gewerbe ist sicher zu unterstützen. Im Bebauungsplanverfahren ist aber darauf hinzuweisen, dass innenstadtrelevante Sortimente in diesem periphergelegenen Bereich ausgeschlossen sein sollten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Durmersheim D33 Einzelhandel Nord.</p> <p>In diesem Areal sind seit langem ein Lidl- und ein Edeka-Markt angesiedelt die beide danach streben, sich wettbewerbsfähiger aufzustellen. Grundsätzlich ist die Versorgungssituation in Durmersheim bisher für die Ortsgröße als günstig einzustufen. Gleichzeitig ist nachzuvollziehen, dass Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe durch die Erweiterung des Angebots z.B. biologisch angebauten, veganen, glutenfreien Produkten mehr Fläche für die Präsentation benötigen. Somit sind die Bestrebungen nachzuvollziehen, da sich nur die Erweiterungsflächen im Wettbewerb bemerkbar machen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>Elchesheim-Illingen Gewerbefläche östlich L78 A.</p> <p>Eine Erweiterung der Gewerbeflächen, um Dienstleistungen Büronutzung anzusiedeln ist sicher nachzuvollziehen. Bezüglich der Einzelhandelsnutzungen wird im Bebauungsplanverfahren zu prüfen sein, inwieweit agglomeratorische Effekte zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>B 12 AVG und KVV Mail vom 12.01.2024</p>	<p>Grundsätzlich bestehen gegen die Änderungen des FNP keine Einwände, sofern sich daraus keine Nachteile für bestehende ÖPNV-Verkehre ergeben, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden können.</p> <p>Im Rahmen der Fortschreibung der Netzkonzeption werden für eine Verlängerung der Stadtbahnlinie S2 Trassenvarianten in Richtung Durmersheim und Au am Rhein - Elchesheim-Illingen - Steinmauern - Rastatt diskutiert. Eine Trassenführung ist noch unbestimmt, wir regen dennoch an, den möglichen Trassenkorridor aus der</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Da die Trassen, wie in der Stellungnahme ausgeführt noch unbestimmt sind, und AVG/KVV auch in ihrer Stellungnahme keine konkreteren Hinweise liefern, ist davon auszugehen, dass die vorgesehenen Erweiterungsflächen in Elchesheim-Illingen und Au am Rhein kein grundsätzliches Hindernis für eine künftige Netzanbindung darstellen.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Netzkonzeption bei der weiteren Planung für die Vorhaben in Au am Rhein und Elchesheim-Iltingen zu berücksichtigen.</p> <p>Für die Erweiterung der Einzelhandelsfläche im Norden Durmersheims (Nummer D 33) regen wir ebenfalls an, eine Freihaltetrasse für eine mögliche Verlängerung der Straßenbahn von Rheinstetten nach Durmersheim über die Hauptstraße zu berücksichtigen.</p> <p>Wir begrüßen die Berücksichtigung der Planung zu einem Stadtbahnhaltepunkt in Bietigheim Süd und Aufnahme in der FNP-Änderung unter der Nummer B 25 Planwerk sowie die Konzentration der Erweiterung um den Einzugsbereich.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am laufenden Änderungsverfahren.</p>	<p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Die vorhandene Fläche der beiden Märkten ist beengt und bietet keinen Raum für die Freihaltung bzgl. einer potenziellen Verlängerung der Straßenbahn. Hier müssen zu gegebener Zeit entsprechende Lösungen gefunden werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>B 13 Netze BW Mail vom 04.12.2023</p>	<p>Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans bestehen Versorgungsanlagen der Netze BW GmbH.</p> <p><u>Stellungnahme der Netzentwicklung Projekte Genehmigungsmanagement Sparte 110-kV-Netz (NETZ TEPM)</u></p> <p>Seitens des Genehmigungsmanagements Netzentwicklung Projekte bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Für die überörtliche Stromversorgung bestehen in zwei Geltungsbereichen der FNP-Änderung Trassen für 110-kV-Leitungen der Netze BW. Im Nahbereich der 110-kV-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Leitung ist eine bauliche Nutzung nicht bzw. nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig. Erst im Zuge des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens werden wir uns zu den konkreten Nutzungseinschränkungen im Bereich der 110-kV-Leitung(en) bzw. Versorgungsanlage(n) äußern.</p> <p>Am Bebauungsplanverfahren zur Fläche B 31: Anlage Retentionsbodenfilter im Bereich Obere Hardt wurden wir beteiligt und haben am 12.10.2023 eine Stellungnahme abgegeben. Am Bebauungsplanverfahren zur Fläche D 34: PV-Anlage Stürmlinger See wurden wir bisher nicht beteiligt und bitten um Beteiligung.</p> <p><u>Stellungnahme der Netzentwicklung Nord Netzplanung Sparte Strom (Mittel- und Niederspannung) (NETZ TENN)</u></p> <p>Zum o.g. FNP haben wir grundsätzlich keine Bedenken vorzubringen.</p> <p>Sollten Sie zu Planungszwecken und Aktualisierung Ihrer Planunterlagen eine Übersicht unserer Netze benötigen, so erhalten Sie diese bei unserer Leitungsauskunft online über http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft oder über das E-Mailpostfach Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de in verschiedenen Dateiformaten.</p> <p>Der weitere Ausbau der Leitungsnetze richtet sich nach den zukünftigen energietechnischen Anforderungen. Bei der Bauflächenentwicklung wird je nach Bedarf das vorhandene Netz erweitert. Bitte beteiligen Sie uns dazu auf Ebene der Bebauungsplanung erneut.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Wir bitten darum, unsere Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren, nach Abschluss des Verfahrens das Inkrafttreten des Flächennutzungsplans mitzuteilen und uns eine endgültige Fassung des Flächennutzungsplans in digitaler Form an unsere E-Mail-Sammelpostfachadresse bauleitplanung@netze-bw.de zuzusenden. Hierzu geben Sie bitte jeweils die o.g. Vorgangs-Nr. an.</p> <p>Wir bitten darum, falls noch nicht geschehen, die TransnetBW GmbH, Heilbronner Str. 51-55 in 70191 Stuttgart, E-Mail: bauleitplanung@transnetbw.de ebenfalls (auch bei künftigen Verfahren) zu beteiligen. Die TransnetBW GmbH ist für die Höchstspannungsanlagen (220- und 380-kV) und die Netze BW GmbH für die Nieder-, Mittel- und Hochspannungsanlagen (0,4-, 20- und 110-kV) zuständig. Das Unternehmen EnBW Regional AG wurde auf die beiden Unternehmen TransnetBW GmbH und Netze BW GmbH aufgeteilt und existiert deshalb nicht mehr. Bitte korrigieren Sie Ihre Verteilerliste der TöB entsprechend.</p> <p>Abschließend bitten wir, uns am weiteren Verfahren und an nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zu beteiligen</p>	
<p>B 14 Netze Südwest</p> <p>Mail vom 07.12.2023</p>	<p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans haben wir keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p>In der Umgebung des Flächennutzungsplans in den Gemeinden Au am Rhein, Bietigheim-Iltingen sind Erdgasleitungen vorhanden, in den Bereichen B24, B25, B31 und E17 liegen auch Gas-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Hochdruckleitungen, die alle in Abstimmung mit den Gemeinden verlegt wurden. Sie sollten bei den Planungen berücksichtigt werden.</p> <p>Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mailadresse: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p> <p>Detaillierte Stellungnahmen zu einzelnen Bereichen können wir erst bei Vorliegen differenzierter Planungen (z. B. Bebauungsplan) abgeben.</p> <p>Eine endgültige Entscheidung über den Ausbau neuer Erschließungen müssen wir uns vorbehalten, bis dies anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung entschieden werden kann.</p>	
<p>B 15 GasLINE PLEdoc GmbH Mail vom 06.12.2023</p>	<p>Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich nicht betroffen werden.</p> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	
<p>B 16 OGE PLEdoc Mail vom 11.12.2023</p>	<p>Nach Sichtung der uns zur Verfügung gestellten Antragsunterlagen stellen wir fest, dass lediglich der Änderungsbereich E17 der Gemeinde Elchesheim-Illingen unserer Belange berührt. Die weiteren Änderungsbereiche der Gemeinden Au am Rhein, Bietigheim, Durmersheim sowie weiter angezeigte Bereiche der Gemeinde Elchesheim-Illingen sind demnach nicht betroffen.</p> <p>In dem Planausschnitt des Änderungsbereichs der Gemeinde Elchesheim-Illingen haben wir die Trassenführung der Eingang genannten Versorgungsanlagen überprüft und beschriftet. Auf die Darstellung des Schutzstreifens wurde aus Gründen des gewählten Maßstabs verzichtet. Die o.g. Ferngasleitung ist in dem Planausschnitt des Flächennutzungsplans ausreichend nachrichtlich dargestellt.</p> <p>Den Leitungsverlauf bitten wir anhand der beigefügten Bestandsdokumentation in die Plangrundlage des Flächennutzungsplans zu übernehmen und demensprechend in der Legende und der Begründung zu erläutern.</p> <p>Die Darstellung der Versorgungsanlagen ist in den Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen nach bestem Wissen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Bei der angesprochenen Fläche E17 handelt es sich um eine Flächenreduzierung. Dazu wird in der Stellungnahme (s.u.) weiter ausgeführt, dass die dort verbleibende Teilfläche für eine Kita die vorhandene Gashochdruckleitung nicht berührt.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.</p> <p>Wir entnehmen den Unterlagen, dass der hier betroffene Änderungsbereich E 17 „Reduzierung Sonderbaufläche E 4“ der Gemeinde Elchesheim-Illingen mit Nutzung als bisherige Sonderbaufläche Sport (1,95 ha) in eine Sonderbaufläche Kita/Freizeit (0,35 ha) und Landwirtschaftliche Fläche (1,60 ha) umgewidmet werden soll. Im Planausschnitt des Änderungsbereichs ist zu erkennen, dass die Sonderbaufläche Kita/Freizeit außerhalb der Versorgungsanlagen liegt und lediglich die Nutzung als Landwirtschaftliche Fläche im Schutzstreifenbereich der Versorgungsanlagen vorgesehen ist.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass der Bestandsschutz der Leitungen und Anlagen gewährleistet ist und durch die vorgesehenen Festsetzungen und Ausweisungen im Flächennutzungsplan sich keinerlei Nachteile für den Bestand und den Betrieb der Leitungen und Anlagen sowie keinerlei Einschränkungen und Behinderungen bei der Ausübung für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben.</p> <p>Es dürfen im Schutzstreifen der Gashochdruckleitung keinerlei Einschränkungen oder Behinderungen vorliegen, die die Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. erschweren oder behindern. Diese Arbeiten werden in der Regel zur dringenden Abwehr einer Gefahr oder Beseitigung eines Schadens erforderlich.</p> <p>Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ (sinngemäß geltend für die Versorgungsanlagen der TENP).</p> <p>Im Hinblick auf die Durchführung der Umweltprüfung sowie die Festlegung möglicher externer Ausgleichsflächen (auch Ausgleichsmaßnahmen über ein Ökokonto) können wir eine weitere Betroffenheit durch noch festzulegende Maßnahmen nicht ausschließen.</p>	
<p>B 17 Deutsche Telekom Technik Mail vom 21.12.2023</p>	<p>Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>B 18 amprion Mail vom 14.12.2023</p>	<p>Die geplanten Änderungsbereiche E15, E16 und E17 liegen in der Nähe der im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung.</p> <p>Amprion plant aufgrund einer Netzverstärkung einen Leitungsumbau in der Nähe der o. g. Änderungsbereiche.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die von amprion angesprochene Stellungnahme von TransNetBW ist unter B 19 aufgeführt.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Für den o. g. Leitungsabschnitt ist vertragsgemäß die TransnetBW auskunftspflichtig. Sie werden hierzu daher eine Stellungnahme von der TransnetBW erhalten.</p>	
<p>B 19 TransnetBW Mail vom 14.12.2023</p>	<p>Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Durmersheim betreibt die TransnetBW GmbH die oben genannten Leitungsanlagen und plant verschiedene Netzbauprojekte. Ihre Anfrage wurde unter der Nummer 2023.2681 registriert (bitte in Folge mit angeben).</p> <p>Im Anhang stellen wir Ihnen zur besseren Einordnung die Unterlagen der Höchstspannungsfreileitungsanlagen zur Verfügung. Aus diesen sind der Leitungsverlauf und die Lage der Schutzstreifen zu ersehen. Die Daten sind nur zum zweckgebundenen Gebrauch bestimmt, eine Weitergabe an unbeteiligte Dritte ist untersagt.</p> <p>Auswirkungen auf die Anlage 220-kV-Leitung Daxlanden – Eichstetten Anlage 5110:</p> <p>- TransnetBW plant an der bestehenden 220-kV-Leitungsanlage eine überregionale Netzverstärkungsmaßnahme zwischen den Umspannwerken in Karlsruhe-Daxlanden und Eichstetten am Kaiserstuhl über rund 120 km. Dabei soll die Bestandsleitung zurückgebaut und durch eine neue 380-kV-Freileitung mit neuen Masten und Leiterseilen ersetzt werden. Der Gesamtprojekttitel lautet „380-kV-Netzverstärkung Daxlanden - Eichstetten“. Die Maßnahme ist als Vorhaben Nr. 21 Teil des Bundesbedarfsplans. Die Gesamtleitung wurde in mehrere Genehmigungsabschnitte</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Hinsichtlich der Stromtrassenumlegung / Netzverstärkung, die in der vorliegenden 4. Änderung FNP als Nr. B27 enthalten ist und vor allem die Ortslage von Bietigheim betrifft, verweist TransNetBW darauf, dass bis zum Abschluss der Bauarbeiten die Bestandstrasse Anl. 5110 bei allen Planungen zu berücksichtigen ist.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>unterteilt. Für den Trassenabschnitt A zwischen dem Umspannwerk Daxlanden und der Grenze zwischen den Regierungspräsidien Karlsruhe/Freiburg (ca. 47 km, Teilabschnitt A) hat das Regierungspräsidium mit Beschluss vom 28. Juni 2022 den Plan für das Vorhaben im Teilabschnitt A festgestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wir bedanken uns für die nachrichtliche Übernahme des neuen Stromtrassen-verlaufs (Anl. 7110) und die entsprechende Erläuterung in Kapitel B 27. - Wir weisen dennoch daraufhin, dass bis zum Abschluss der Bauarbeiten die Bestandstrasse Anl. 5110 bei allen Planungen zu berücksichtigen ist. - Die Änderungsbereiche B 23, B 24 und B 26 in Bietigheim befinden sich in unmittelbarer Nähe zur genannten Höchstspannungsfreileitung. Solange die Freileitung in den Gewerbegebieten nicht zurückgebaut wurde, ist die Bestandsanlage zu berücksichtigen. - Die TransnetBW hat den gesetzlichen Auftrag gemäß §11 EnWG, ein sicheres, zuverlässiges und leistungsfähiges Energieversorgungsnetz diskriminierungsfrei zu betreiben, zu warten und bedarfsgerecht zu optimieren, zu verstärken und auszubauen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die einzuhaltenden Abstände nach der DIN EN 50341, die im Bereich unserer Leitungsanlagen bzw. Schutzstreifen als Ausschlusskriterium bzw. Errichtung unter starken Beschränkungen für bestimmte Vorhaben (u.a. von Solarenergieanlagen und Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen) gilt. Folglich kann es in einer 	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Detailprüfung von Vorhaben zu einer Ablehnung etwaiger Maßnahmen und/oder Bauvorhaben im Bereich unserer Leitungsanlagen bzw. Schutzstreifen kommen. Die Detailprüfung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, weshalb wir um weitere Beteiligung an den Verfahren bitten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Darüber hinaus müssen unsere benötigten Flächen für den Rückbau, Montage und die Zuwegung der Leitungsanlage zum Zeitpunkt der baulichen Umsetzung des Netzverstärkungsprojektes freigehalten sein und uns zur Verfügung stehen. Diese Flächen können Sie dem beigefügten Lageplan der Projektierung entnehmen. - Zudem bitten wir um Berücksichtigung unserer bisherigen Stellungnahmen zu den Gebieten Birkig und Schelmenäcker. <p>Auswirkungen auf die Gemeinschaftsanlage 380-kV-Leitung Kühmoos - Daxlanden Anlage 7510:</p> <p>Nach Absprache mit der Amprion GmbH möchten wir Sie auf Folgendes hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Übertragungsnetzbetreiber Amprion hat die Aufgabe, das Stromnetz zwischen der Umspannanlage Kühmoos im Landkreis Waldshut und der Umspannanlage Daxlanden bei Karlsruhe zu verstärken und damit die Versorgungssicherheit zu stärken. Die Umsetzung der Maßnahme ist mit möglichst geringen Eingriffen als so genannte „Zubeseilung“ geplant, also durch das Auflegen neuer Seile auf vorhandenen Masten in der bestehenden Trasse mit der Bauleitnummer (BL) 45 55. Diese 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die nachfolgenden Ausführungen in der Stellungnahme betreffen die bestehende 380-kV-Leitung, auf die ein weiterer 380 kV-Stromkreis aufgelegt werden soll. Hier wird von der TransNetBW die Nähe zu den geplanten Wohnbauflächenerweiterungen E 15 (Bachstück) und E 16 (Wörthäcker) sowie die Sonderbaufläche für eine Kita angesprochen. Der Stellungnahme sind Lagepläne der Leitung mit Eintrag der zu beachtenden Schutzstreifen beigefügt. Die Schutzstreifen variieren leicht, betragen gerundet ca. 47 m – was in der Stellungnahme als Zone I definiert ist.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Umbaumaßnahme der Höchstspannungsleitung „Kühmoos-Daxlanden“ stellt einen Teilabschnitt der Gesamtmaßnahme P310 „Bürstadt – Kühmoos“ dar, die von der Bundesnetzagentur im Netzentwicklungsplan im Dezember 2017 bestätigt wurde. Es geht um eine Erhöhung der Übertragungskapazität auf der Nord-Süd-Achse und darum, die Pumpspeicher in den Alpen und im Hochschwarzwald zukünftig flexibler nutzen zu können. Mit der geplanten Maßnahme wird das Übertragungsnetz zwischen Süd-Hessen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg insgesamt verstärkt und dadurch die Versorgungssicherheit in der Region erhöht. Bei der BL4555 handelt es sich um eine Gemeinschaftsleitung mit der TransnetBW, die Amprion nun ausbauen will. Konkret geht es bei dem 204 Kilometer langen Abschnitt Kühmoos-Daxlanden um eine „Zubeseilung“ eines weiteren Stromkreises der Amprion. Dort hängen bereits drei 380-kV-Stromkreise auf den Masten. Im Zuge der Umbaumaßnahme soll auf den bislang noch leeren Mast-Traversen ein weiterer 380-kV-Stromkreis aufgelegt werden.</p> <p>Die o. g. 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht vor, in der Nähe der o. g. Gemeinschaftsleitung 7510 die Bereiche E 15, E 16 und E 17 auszuweisen. Die Lage der Flächen in Bezug auf die im Betreff genannte Gemeinschaftsleitung können Sie dem beigefügten Übersichtsplan „Ausschnitt TK25“ im Maßstab 1: 25000 entnehmen.</p>	<p>Folgende Abstände haben die betreffenden Siedlungserweiterungsflächen in etwa zu 380 kV-Leitung (jeweils vom östlichen bis zum westlichen Rand):</p> <p>E 15 (Bachstück): ca. 140 m – 319 m</p> <p>E 16 (Wörthäcker): ca. 127 m – 256 m</p> <p>E 17 (SO Kita): ca. 47 m – 125 m</p> <p>Damit liegen die Flächen außerhalb des eigentlichen Schutzstreifens (Zone I) und überwiegend in Zone II. Die Stellungnahme enthält in ihren weiteren Ausführungen Vorschläge, wie potenzielle Immissionen bewältigt werden können. Dies wäre in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu prüfen.</p> <p>Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass der vorgesehenen Nutzung keine unüberwindbaren Hindernisse entgegenstehen.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Für einen Teilbereich der Änderungsfläche E 15, der dem geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bachstück“ entspricht, haben wir mit dem beiliegenden Schreiben vom 25.04.2022 eine Stellungnahme abgegeben. Wir bitten Sie, die dort vorgebrachten Anregungen bei der Ausweisung der Änderungsfläche E 15 zu berücksichtigen.</p> <p>Die geplante Änderungsfläche E 16 soll als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Diese Fläche befindet sich in einem Abstand von ca. 130,0 m zur Leitungsmittellinie der Gemeinschaftsleitung. Da mit der Ausweisung eine weitere Wohnbaunutzung an die Gemeinschaftsleitung heranrückt, möchten wir auch hier auf die Ausführungen unter der Überschrift „Heranrücken von Wohnbebauung an die Gemeinschaftsleitung“ verweisen.</p> <p>Ein Teilbereich der Änderungsfläche E 17 soll als „Sonderbaufläche Kita/Freizeit“ ausgewiesen werden. Da es sich hierbei um eine sensible Nutzung handelt, muss diese Ausweisung vollständig außerhalb des Schutzstreifens der Leitung erfolgen. Den unterschiedlich breiten Schutzstreifen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1: 2000.</p> <p>Im Rahmen der Netzverstärkung ist es erforderlich, die im Betreff aufgeführte Bestandsleitung umzubauen. Damit verbunden wird ein zusätzlicher Mast (Nr. 1540A) im Spannungsfeld zwischen den Masten 540 und 541 errichtet. Den geplanten Standort des Mastes können Sie dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1: 2000 entnehmen.</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Für das Leitungsprojekt wird in Kürze durch die Amprion GmbH der Planfeststellungsantrag beim Regierungspräsidium Karlsruhe eingereicht.</p> <p>Der geplante Standort des Mastes 1540A wird sich in dem Teilbereich der Änderungsfläche E 17 befinden, der als „Landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen werden soll.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass um den Mastmittelpunkt eine kreisförmige Mast-freifläche mit einem Radius von 25,0 m von allen Maßnahmen freigehalten werden muss. Innerhalb der Mastfreifläche dürfen keine Geländeneiveauveränderungen oder Anpflanzungen vorgenommen werden. Zu dem Mast muss eine Zuwegung mit einer Breite von 5,0 m erhalten bleiben.</p> <p>- Geplante Anpflanzungen im Schutzstreifenbereich dürfen bestimmte maximale Wuchshöhen nicht überschreiten. Wir bitten Sie daher, geplante Anpflanzungen im Schutzstreifenbereich mit der TransnetBW abzustimmen.</p> <p>Heranrücken von Wohnbebauung an die Gemeinschaftsleitung</p> <p>Zum möglichen Heranrücken von Wohnbebauung an bestehende und geplante Höchstspannungsleitungen möchten wir auf Folgendes hinweisen:</p> <p>- Die Netze der Amprion und der TransnetBW dienen der Versorgung der Allgemeinheit mit Elektrizität und haben das Ziel der Versorgungssicherheit sowie die weiteren Ziele des § 11 Abs. 1 EnWG zu wahren.</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Unsere Erfahrungen im aktuellen Netzausbau haben gezeigt, dass eine Wohnbebauung im direkten Nahbereich von Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen ein vermeidbares kommunikatives Konfliktpotential darstellt. Vor diesem Hintergrund möchten wir anregen, die geplante Ausweisung eines Wohngebietes im direkten Umfeld unserer Höchstspannungsfreileitung noch einmal auf Modifizierungsmöglichkeiten hin zu überprüfen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wir bitten in diesem Zusammenhang insbesondere um eine Einbeziehung des Gedankens von § 50 BImSchG, planerisch-steuernde Vorsorge zur Vermeidung neuer Konfliktpotentiale zu treffen. Gerade mit Blick auf die vorliegende Planung kommt dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgebot ein besonderes Gewicht zu. Denn dort würden bereits vorhandene wirtschaftliche Nutzungen und neu entstehende Wohnbebauung auf bislang nicht entsprechend genutzten Flächen aufeinandertreffen. - Es ist festzuhalten, dass die betroffenen Plangebiete E 15, E 16 und E 17 durch die bestehende Höchstspannungsfreileitung weiterhin gewerblich geprägt sein werden. Die Ausweisung von Wohngebieten im Bereich der aktuell gewerblich geprägten Flächen verkennt die weiterhin bestehende Gemengelage. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Der Zweck eines Mischgebietes besteht gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO im Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der in diesen 	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Zweckbestimmungen verkörperte Grundsatz der Konfliktbewältigung ist ein das Bauplanungsrecht leitender Grundsatz, welcher im Rahmen der gebotenen Abwägung (vgl. beispielhaft § 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen ist. Die bestehende Vorprägung muss im Rahmen der Konfliktbewältigung hinreichend beachtet werden und strahlt auch auf die Festsetzung des Gebietscharakters gemäß § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2, 3 BauNVO aus.</p> <p>Das Gebot der Konfliktbewältigung innerhalb des nachfolgenden Bauleitplanverfahrens verlangt, dass jeder Bauleitplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben (vgl. BVerwG, Beschluss vom 14.07.1994 – 4 NB 25.94, Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 75 S. 11 m.w.N.). Je intensiver der Widerspruch zwischen plangemäßer Nutzung und Umgebungsnutzung ist, desto höhere Anforderungen sind an die Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung und damit an den Detaillierungsgrad der jeweiligen Festsetzungen zu stellen (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.03.1988).</p>	
	<p>Diese generellen Anmerkungen führen zu den folgenden konkret zu beachtenden Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der gebotenen Konfliktbewältigung gehen von der Freileitung, je nach dem Abstand zwischen Leitung und 	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Wohnnutzung, unterschiedlich intensive Konflikte der widerstrebenden Nutzungen aus. Aus diesem Grund ist es geboten im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zwischen den folgenden Zonen zu unterscheiden:</p>	
	<p>Übersicht / Zusammenfassung der Zonen</p> <p><u>Zone I (Trassenachse – Hälfte des Schutzstreifens gerundet (47 m)):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich des Schutzstreifens ist die Hauptnutzung die zur Energieversorgung, dies ist vergleichbar mit einem Industrie- oder Gewerbegebiet. Die Ausweisung von Wohnnutzung im Schutzstreifen widerspricht also dem Gedanken der §§ 8 Abs. 2, 9 Abs. 2 BauNVO. In diesem Bereich hat die Energieversorgung Vorrang. - Hier muss die Versorgungssicherheit Vorrang vor anderen Nutzungsarten haben - Im Falle einer bebauungsplanerischen Festsetzung von Wohnnutzungen in Zone I, werden wir mit Blick auf die vorhandenen dinglichen Leitungssicherungen (beschränkte persönliche Dienstbarkeiten) die in diesem Bereich zur Baurealisierung erforderlichen privatrechtlichen Zustimmungen nicht erteilen 	
	<p><u>Zone II (s.o. 47 m – 200 m):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - In diesem Zwischenbereich ist gegenseitige Rücksichtnahme unterschiedlicher Nutzungen zu berücksichtigen, vergleichbar mit einer Wohnnutzung und einem Gewerbebetrieb innerhalb eines Mischgebietes. 	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>- Hier kann durch ausgewogene Planung das Konfliktpotential entscheidend reduziert und zur allgemeinen Wohnqualität beigetragen werden.</p>	
	<p><u>Zone III (ab 200 m):</u></p> <p>- Ab diesem Bereich ist der vorrangigen Nutzung des Wohnens Rechnung zu tragen. Vergleichbar mit einer reinen Wohnnutzung.</p> <p>- Hier kann Wohn- oder Freizeitraum ohne besonderes Konfliktpotential geplant werden</p>	
	<p><u>Detaillierte Erläuterungen zu der betroffenen Zone:</u></p> <p>- Die Zone II betrifft den unmittelbaren Nahbereich zum Schutzstreifen, mit einem Abstand von bis zu 200 m zur Trassenachse. Hier können Geräuschimmissionen bei ungünstigen Witterungsverhältnissen wie insb. Regen und Mitwind noch als störend wahrgenommen werden. Daher wird aus unserer Sicht in diesem Bereich dem in § 15 Abs. 1 BauNVO verankerten Rücksichtnahmegebot sowie dem Gebot der Konfliktbewältigung hinreichend Rechnung getragen, wenn bauliche Auflagen in den textlichen Festsetzungen getroffen werden, um die Ausrichtung schutzwürdiger Räume, insbesondere Schlafräume in Richtung der Höchstspannungsfreileitung zu vermeiden. Dies betrifft insbesondere die erste Reihe der Gebäude und die Fassadenseiten, die gar nicht oder nur geringfügig von bestehender Bebauung abgeschirmt werden. Hier ist es auch denkbar im Rahmen der Planzeichnung im Bebauungsplan (analog, wie es bei Verkehrslärm üblicherweise gemacht wird) Bebauungslinien zu</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>definieren, welche von offenbaren Fenstern von schützenswerten Aufenthaltsräumen frei bleiben sollen.</p> <p>Bei Beachtung unserer Hinweise zu der Zonenunterteilung wird der gebotenen Konfliktbewältigung im Bereich der Änderungsflächen E 15, E16 und E 17 aus unserer Sicht grundsätzlich in hinreichendem Maße Rechnung getragen werden.</p> <p>Wir bitten Sie, uns an den nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu beteiligen.</p>	
<p>B 20 terranets bw Mail vom 14.12.2023</p>	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten 4. Änderung des Flächennutzungsplans und teilen Ihnen mit, dass Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens von den Änderungen (gilt nur für rot markierte Bereiche) nicht betroffen sind.</p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich des gesamten Flächennutzungsplans liegen Anlagen der terranets bw GmbH.</p> <p>Sollten der räumliche Geltungsbereich geändert werden und sonstige Auswirkungen auf die Anlagen der terranets bw GmbH nicht auszuschließen sein, bitten wir um erneute Beteiligung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>B 21 Gemeinde Malsch Mail vom 12.12.2023</p>	<p>Die Gemeinde Malsch hat weder Einwendungen noch Hinweise zur Planung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>B 22 Stadtwerke Gaggenau Mail vom 20.12.2023</p>	<p>Der einzige Berührungspunkt, welcher sich mit den Belangen der Stadtwerke Gaggenau ergibt, ist die Maßnahme B 31 – Anlage eines Retentionsbodenfilters im Bereich „Obere Hardt“ der Gemeinde Bietigheim.</p> <p>In diesem Bereich befindet sich eine Hauptwasserleitung der Stadtwerke Gaggenau, welche die Gemeinden Gaggenau und Bischweier mit Trinkwasser versorgt. Das Planungsbüro Wald & Corbe hat hierzu bereits im Vorfeld zur Offenlage des Bebauungsplanes Kontakt mit den Stadtwerken aufgenommen und z.B. die Baumstandorte entsprechend angepasst. Eine Beteiligung der Stadtwerke Gaggenau im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange während der Offenlage des Bebauungsplanes hat leider nicht stattgefunden.</p> <p>Der geplanten Darstellung „Grünfläche Retention“ statt wie bisher „Landwirtschaftliche Fläche“ im Bereich B 31 der Gemeinde Bietigheim im FNP der GVV Durmersheim spricht seitens der Stadtwerke Gaggenau, unter Berücksichtigung unserer Belange im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahme, nichts dagegen.</p> <p>Die Stadtwerke Gaggenau wünschen eine weitere Beteiligung am Verfahren, sowie auch eine Beteiligung an einer eventuell notwendig werdenden erneuten Offenlage des Bebauungsplanes „Obere Hardt – Erweiterung - Retentionsfläche“ in Bietigheim.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bebauungsplan ist zwischenzeitlich rechtskräftig. Berücksichtigung der beschriebenen Belange (bestehende Hauptwasserleitung der Stadtwerke Gaggenau) bei der Bauausführung.</p>
<p>B 23 Gemeinde Ötigheim Bauamt</p>	<p>A. Maßnahmen Teilgemeinden Durmersheim, Au am Rhein und Elchesheim-Illingen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Mail vom 06.12.2023</p>	<p>Zu den geplanten Maßnahmen und hierzu notwendigen Änderungen im FNP haben wir keine Anmerkungen und wünschen bei deren Umsetzung viel Erfolg.</p> <p>B. Maßnahmen Teilgemeinde Bietigheim</p> <p>Bereich Entwicklung Bereich Birkig / 2. BA: Sonderbaufläche Einzelhandel Ansiedlung LIDL-Lebensmitteldiscounter</p> <p>Bei diesen Maßnahmen möchten wir auf die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lidl-Lebensmittelmartes in Bietigheim (Baden), Baugebiet „Birkig, 2. Bauabschnitt“ der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom 11.10.2022 hinweisen.</p> <p>II. Konzentrationsgebot S. 15</p> <p>..." In Ötigheim (ca. 5.030 EW) liegen ebenfalls leistungsfähige Anbieter vor. Mit dem neuen Penny-Markt (Verlagerung aus dem Gewerbegebiet in das Neubaugebiet Hagenäcker II) und dem neuen Aldi-Markt sind in Ötigheim zwei moderne Anbieter aus dem Discountsegment vertreten. Darüber hinaus sind die Bewohner für ihre Einkäufe auch in Richtung Bietigheim (in erster Linie Edeka, dm am Nahversorgungsstandort Schneidergarten) sowie nach Rastatt hin orientiert.</p> <p>V. Beeinträchtungsverbot S.30,32</p> <p>..." In Ötigheim werden die Auswirkungen mit ca. 8 % auf einem verträglichen Niveau liegen. Hier wären sowohl der neue Aldi-Markt als direkter Wettbewerber von Lidl als</p>	<p>Berücksichtigung.</p> <p>In Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen vom Regierungspräsidium Karlsruhe, dem Regionalverband und der Gemeinde Ötigheim wurde die Abstimmung mit den Genannten gesucht.</p> <p>Im Ergebnis hat die GMA die Auswirkungsanalyse von Oktober 2022, die Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war, mit Blick auf die in der Stellungnahme angesprochenen Punkte überarbeitet. Die aktuelle Auswirkungsanalyse vom 08.07.2024 wird der FNP-Änderung als gesonderte Anlage beigelegt.</p> <p>Insbesondere aber wurde der raumordnerische Vertrag vom 27.06.2018 zwischen den Gemeinden Bietigheim und Ötigheim, dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein (jetzt Verband Region Karlsruhe) und dem Regierungspräsidium Karlsruhe / Höhere Raumordnungsbehörde in Abstimmung mit allen Beteiligten fortgeschrieben und so die Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in den beiden Gemeinden aktualisiert.</p> <p>Dementsprechend werden in dem raumordnerischen Vertrag die künftig möglichen Entwicklungen für die Gemeinden Bietigheim und Ötigheim im Einzelhandel definiert – darunter auch der geplante</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>auch der Penny-Markt betroffen, was aus einer niedrigeren Kundenbindung aus Bietigheim resultieren wird. Beide Märkte sind modern und leistungsfähig aufgestellt, so dass die gegenüber diesen Anbietern ausgelösten Umverteilungseffekte als wettbewerbliche Effekte zu bewerten sind, welche zu keinen Marktaustritten der Anbieter führen werden.</p> <p>Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung in Ötigheim zu erwarten.</p> <p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Wir möchten hierzu auf den bestehenden raumordnerischen Vertrag zwischen dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein, der Gemeinde Bietigheim und der Gemeinde Ötigheim vom 27.06.2018 verweisen. Wir bitten die Inhalte des Vertrages bei den weiteren Planungen hinsichtlich der Ansiedlung eines Lidl-Lebensmittelmarktes in Bietigheim zu berücksichtigen.</p> <p>Ziel des o.g. Vertrages war/ist die Sicherung des bestehenden Einzelhandels in beiden Gemeinden und Rückgewinnung eines Drogerieangebotes.</p> <p>Hierdurch konnte die Raumschaft Bietigheim/Ötigheim insgesamt gestärkt und abgestimmt werden. Hierdurch konnte den Bürgerinnen und Bürgern der Raumschaft ein abgestimmtes und verbessertes Nahversorgungsangebot „ohne Kirchturmdenken“ geboten werden.</p> <p>Dies auch vor dem Hintergrund, dass gemäß den vorliegenden Auswirkungsanalysen schon jetzt die Bürger der Raumschaft in beiden Gemeinden einkaufen. Durch</p>	<p>Lebensmitteldiscounter im Bereich ‚Birkig / 2. BA‘ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm.</p> <p>Dem raumordnerischen Vertrag haben die Gemeinderäte von Bietigheim und Ötigheim sowie der Planungsausschuss des Regionalverbandes im November/ Dezember 2024 zugestimmt, so dass er im Anschluss von den Vertragspartnern unterzeichnet werden konnte.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>die Erschließung der Baugebiete „Hagenäcker II“ in Ötigheim und „Schneidergarten“ und „Birkig“ in Bietigheim rücken die Gemeinden auch räumlich immer weiter zusammen.</p> <p>Die Gemeinde Ötigheim möchte langfristig die eigene Nahversorgung sichern, ohne die Raumschaft zu schwächen. Hinsichtlich der Ansiedlung des geplanten Lidl-Marktes in Bietigheim sehen wir Auswirkungen hinsichtlich Umsatzumlenkungen auf die bestehenden Lebensmittelmärkte Penny und Aldi in Ötigheim die im Rahmen des Beeinträchtigungsverbotes nochmals detailliert geprüft werden sollten. Sollten negative Auswirkungen ausgeschlossen sein, begrüßen wir die Ansiedlung eines Lidl-Marktes.</p> <p>Ein erneuertes interkommunales sowie von der Raumplanung und des Regierungspräsidiums abgestimmtes gemeinsames Einzelhandelskonzept sollte unser Ziel sein.</p> <p>Darüber hinaus bitten wir bei dem geplanten Ansiedlungsvorhaben des Lidl-Lebensmittelmarktes in Bietigheim auch die verkehrlichen Auswirkungen dieses Projektes detailliert zu beleuchten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Schwarzwaldstraße die als Gemeindeverbindungsstraße/Ortsstraße zwischen Ötigheim und Bietigheim gewidmet ist mit täglich rund 3.200 Fahrzeugen bereits überdurchschnittlich belastet ist und eine weitere verkehrliche Belastung für die Anwohner nicht zumutbar ist.</p>	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Schlussendlich bitten wir die von den Planungen betroffenen Ötigheimer Einzelhandelsbetriebe Penny und Aldi ebenfalls zu der geplanten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Durmersheim zu hören und am Verfahren zu beteiligen. Hierbei sollen auch die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten von Aldi und Penny in Ötigheim berücksichtigt werden.</p> <p>Zu den weiteren geplanten Maßnahmen in Bietigheim haben wir keine Anmerkungen und wünschen viel Erfolg bei deren Umsetzung. Wir freuen uns, wenn sich die Nachbargemeinden positiv weiterentwickeln und damit auch unsere Region gestärkt wird.</p>	
<p>B 24 Gemeinde Muggensturm</p> <p>Brief vom 07.12.2023</p>	<p>Ihre Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Bedenken oder Anregungen werden nicht erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen der Öffentlichkeit:

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Ö 1 Mail vom 16.12.2023</p>	<p>Ich bin Teileigentümer von Flurstück 6802 und bitte die Gemeinde eindringlich die Streuobstwiese Schelmenäcker zu erhalten.</p> <p>Streuobstwiesen sind durch § 33 a NatSchG geschützt und somit per Gesetz von hohem öffentlichem Interesse.</p> <p>Baulücken sind nicht von öffentlichem Interesse, im Gegenteil, das Gesetz gibt der Gemeinde die Möglichkeit private Baulücken zu schließen (§ 176 Baugebot), wenn dies städtebaulich erforderlich ist, z.B. bei Bedarf an Gewerbefläche.</p> <p>Im Gewerbegebiet Langgewann befindet sich mit Flurstück 6382 eine 15.278 qm große Baulücke. Der GPA Pressautomation GmbH, die Ihren Betrieb eingestellt hat, kann die Baulücke nicht mehr als Erweiterungsfläche dienen.</p> <p>Zudem befinden sich im Gewerbegebiet Obere Hardt seit vielen Jahren noch drei Baulücken (Flurstücke 3104/24, 3104/26, 3104/27) mit zusammen fast 10000 qm Fläche.</p> <p>Die Gemeinde soll bitte zunächst ihre rechtlichen Möglichkeiten nutzen und die Baulücken schließen, um auf diesem Wege die Streuobstwiese Schelmenäcker zu erhalten.</p> <p>Für ein neues Gewerbegebiet sollte die Gemeinde ökologisch weniger wertvolle Flächen auswählen, wie etwa das über 200000 qm große Bietigheimer Flurstück 3105 in</p>	<p>Kenntnisnahme / Keine Berücksichtigung.</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan und stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für einen Zeitraum von 10-15 Jahren dar.</p> <p>Nach § 1 BauGB sind u.a. neben den Belangen des Umweltschutzes sind auch die Belange der Wirtschaft – auch ihrer mittelständischen Struktur, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und damit im Zusammenhang auch die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Die unterschiedlichen Belange sind gegeneinander und untereinander abzuwägen.</p> <p>Der Gewerbebestandort Schelmenäcker ist schon seit langem im Flächennutzungsplan enthalten und kann nun mit Änderungen in den regionalplanerischen Vorgaben bis zur Nordumgehung erweitert werden. Die Fläche schließt an bestehende Gewerbeflächen an und nutzt einen von Verkehrsstrassen umschlossenen Bereich. Sie ist gut angebunden, auch hinsichtlich des ÖPNV. Insofern ist sie für eine gewerbliche Nutzung gut geeignet – gerade auch für kleinere Betriebsstrukturen.</p> <p>Die bestehenden Gewerbegebiete sind aufgefüllt. Durch die angesprochene Insolvenz der Firma GPA entfällt zwar die Erweiterungsoption der Firma für das in der Stellungnahme</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>der Gewerbefläche zwischen der A5 und dem Gewerbegebiet Muggensturm.</p> <p>Die Streuobstwiese Schelmenäcker kann dann erhalten bleiben.</p>	<p>angesprochene Flst. Nr., jedoch ist das 1,5 ha große Grundstück nicht ausreichend, um gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde für die nächsten 10-15 Jahre zu abbilden. Das in der Stellungnahme angesprochene Flst. Nr. 3105 ist z.B. aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben (Grünzäsur) nicht entwickelbar und steht auch aus anderen Gründen nicht zur Verfügung.</p> <p>Gleichzeitig hat auch die Wirtschaftsförderung des Landkreises deutlich gemacht, dass in Anbetracht der europäischen Lagegunst der Wirtschaftsregion Mittelbaden (Landkreis Rastatt und Stadtkreis Baden-Baden) mit bester Anbindung an das europäische Fernstraßen- und Schienennetz und im Kreuz der Ost-West-Magistralen (Paris –Budapest) sowie (Genua – Rotterdam) er beehrtes Ziel von Standortanfragen von Unternehmen ist. Gleichzeitig sind die Flächenkapazitäten in der Wirtschaftsregion erschöpft.</p> <p>Das geplante Erweiterungsgebiet Schelmenäcker kann dazu beitragen, die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises und damit auch den Wohlstand der Bevölkerung zu sichern.</p> <p>Der vorhandene Bedarf lässt sich auch ganz konkret an folgenden Zahlen festmachen: die Gemeinde Bietigheim führt eine Liste über Anfragen nach Gewerbegrundstücken in der Gemeinde. Aktuell sind hier 9 konkret fassbare Anfragen von Betrieben der unterschiedlichsten Branchen zu nennen. Fünf der 9 Interessenten konnten Angaben zu ihrem Flächenbedarf machen, der sich in einer</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		<p>Spannbereite von jeweils 1.000 – 10.000 qm bewegt. Insgesamt wurde allein von diesen 5 Betrieben ein Bedarf von 20.000 - 25.500 qm angemeldet. Drei der Interessenten haben auch Angaben zur voraussichtlichen Anzahl der Arbeitsplätze gemacht: demnach könnten allein in diesen drei Betrieben ca. 85 neue Arbeitsplätze entstehen.</p> <p>Die Umweltbelange und insbesondere die Inanspruchnahme vorhandenen Streuobstbestände werden derzeit im Zuge des parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren auch hinsichtlich möglicher Ausgleichsmaßnahmen geprüft, so dass auch dieser Aspekt eine Berücksichtigung findet.</p> <p>In Abwägung der zuvor aufgezeigten Punkte untereinander und gegeneinander wird die Flächenausweisung B 26 als gewerbliche Erweiterungsfläche beibehalten.</p>
<p>Ö 2 Brief vom 18.12.2023</p>	<p>Wir vertreten xxx, die Eigentümerin von Flurstück 6795.</p> <p>Unser Interesse ist es die ökologisch wertvolle Streuobstwiese Schelmenäcker zu erhalten. Sie hat auch bezüglich der Artenvielfalt, der Biodiversität und der Bodenqualität einen hohen ökologischen Wert. Wir verweisen auf die Dokumentation:</p> <p>"Die Streuobstwiese Schelmenäcker: Wie groß ist ihr ökologischer Wert?", von Volker Schorpp.</p> <p>Streuobstwiesen sind von großem öffentlichem Interesse und deshalb durch § 33 a NatSchG geschützt.</p> <p>Das Schließen von Baulücken ist ebenfalls von großem öffentlichem Interesse und deshalb durch das</p>	<p>Kenntnisnahme / Keine Berücksichtigung.</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan und stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für einen Zeitraum von 10-15 Jahren dar.</p> <p>Nach § 1 BauGB sind u.a. neben den Belangen des Umweltschutzes sind auch die Belange der Wirtschaft – auch ihrer mittelständischen Struktur, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und damit im Zusammenhang auch die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Die</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Baulandmobilisierungsgesetz ermöglicht. Das Baugebot §176 BauGB ermöglicht der Gemeinde (private) Baulücken 'per Gesetz' zu schließen.</p> <p>Eine 15278 qm große Baulücke ist Flurstück 6382 im Gewerbegebiet Langgewann. Nach der Betriebseinstellung der GPA Pressautomation kann Flurstück 6382 der GPA nicht mehr als Erweiterungsfläche dienen. Zudem befinden sich seit vielen Jahren oder gar Jahrzehnten noch drei Baulücken (Flurstücke 3104/24, 3104/26, 3104/27) mit zusammen ca. 9832 qm Fläche im Gewerbegebiet Obere Hardt.</p> <p>Die Gemeinde kann zwei öffentliche Interessen gleichzeitig "mit einer Klappe schlagen" nämlich das Schließen von Baulücken und der Erhalt von Streuobstwiesen.</p> <p>Für ein späteres neues Gewerbegebiet kann die Gemeinde ökologisch weniger wertvolle Flächen auswählen, wie z.B. das über 200000 qm große Bietigheimer Flurstück 3105, das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist und zwischen der AS und dem Gewerbegebiet Muggensturm liegt. Aber auch angrenzend an das Gewerbegebiet obere Hardt gibt es derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, die ökologisch weniger wertvoll sind als die Schelmenäcker.</p> <p>Die Streuobstwiese Schelmenäcker kann und muss erhalten bleiben.</p>	<p>unterschiedlichen Belange sind gegeneinander und untereinander abzuwägen.</p> <p>Der Gewerbestandort Schelmenäcker ist schon seit langem im Flächennutzungsplan enthalten und kann nun mit Änderungen in den regionalplanerischen Vorgaben bis zur Nordumgehung erweitert werden. Die Fläche schließt an bestehende Gewerbeflächen an und nutzt einen von Verkehrsstrassen umschlossenen Bereich. Sie ist gut angebunden, auch hinsichtlich des ÖPNV. Insofern ist sie für eine gewerbliche Nutzung gut geeignet – gerade auch für kleinere Betriebsstrukturen.</p> <p>Die bestehenden Gewerbegebiete sind aufgefüllt. Durch die angesprochene Insolvenz der Firma GPA entfällt zwar die Erweiterungsoption der Firma für das in der Stellungnahme angesprochene Flst. Nr., jedoch ist das 1,5 ha große Grundstück nicht ausreichend, um gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde für die nächsten 10-15 Jahre zu abzubilden. Das in der Stellungnahme angesprochene Flst. Nr. 3105 ist z.B. aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben (Grünzäsur) nicht entwickelbar und steht auch aus anderen Gründen nicht zur Verfügung.</p> <p>Gleichzeitig hat auch die Wirtschaftsförderung des Landkreises deutlich gemacht, dass in Anbetracht der europäischen Lagegunst der Wirtschaftsregion Mittelbaden (Landkreis Rastatt und Stadtkreis Baden-Baden) mit bester Anbindung an das europäische Fernstraßen- und Schienennetz und im Kreuz der Ost-West-Magistralen (Paris –Budapest) sowie (Genua – Rotterdam) er begehrtes</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		<p>Ziel von Standortanfragen von Unternehmen ist. Gleichzeitig sind die Flächenkapazitäten in der Wirtschaftsregion erschöpft.</p> <p>Das geplante Erweiterungsgebiet Schelmenäcker kann dazu beitragen, die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises und damit auch den Wohlstand der Bevölkerung zu sichern.</p> <p>Der vorhandene Bedarf lässt sich auch ganz konkret an folgenden Zahlen festmachen: die Gemeinde Bietigheim führt eine Liste über Anfragen nach Gewerbegrundstücken in der Gemeinde. Aktuell sind hier 9 konkret fassbare Anfragen von Betrieben der unterschiedlichsten Branchen zu nennen. Fünf der 9 Interessenten konnten Angaben zu ihrem Flächenbedarf machen, der sich in einer Spannbereite von jeweils 1.000 – 10.000 qm bewegt. Insgesamt wurde allein von diesen 5 Betrieben ein Bedarf von 20.000 - 25.500 qm angemeldet. Drei der Interessenten haben auch Angaben zur voraussichtlichen Anzahl der Arbeitsplätze gemacht: demnach könnten allein in diesen drei Betrieben ca. 85 neue Arbeitsplätze entstehen.</p> <p>Die Umweltbelange und insbesondere die Inanspruchnahme vorhandenen Streuobstbestände werden derzeit im Zuge des parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren auch hinsichtlich möglicher Ausgleichsmaßnahmen geprüft, so dass auch dieser Aspekt eine Berücksichtigung findet.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		In Abwägung der zuvor aufgezeigten Punkte untereinander und gegeneinander wird die Flächenausweisung B 26 als gewerbliche Erweiterungsfläche beibehalten.
<p>Ö 3 Brief vom 21.12.2023</p>	<p>Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elchesheim-Iltingen im Rahmen des GVV Durmersheim.</p> <p>Gemarkung "Auf der Bäch", LGB.Nr. 7642/2, OT. Elchesheim</p> <p><u>1. Umfang und Rechtslage</u></p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Wohnbaubebauung "Bachstück" sondern auf den 2. Halbsatz bei E 15: "Wegfall der bisherigen Wohnbaufläche E 10".</p> <p>Leider im GAZ schlecht erkennbar, gehe ich davon aus, dass es sich um den Teil "Auf der Bäch" handelt: Diese Fläche wurde vor ca. 20 Jahren bereits im Flächennutzungsplan des RVMO als "Wohnbaufläche" festgelegt.</p> <p>Durch die Forderung der EU an die Bundesrepublik, mehr FFH-Flächen zu bestimmen, haben die Vertreter der Landes-Naturbehörden vor allem in den landwirtschaftlichen Ortschaften nach Flächen gesucht, wobei es vielleicht auch weitere Gründe gab.</p> <p>Wie Zeugen bestätigen, wurden in den Gemeinderäten auch Zusicherungen getätigt, z.B. dass dies nur eine kurze Zeit daure, dass es auch mögliche Ausnahmen geben könne usw. (Zeugen dafür sind noch vorhanden.) Dafür</p>	<p>Kenntnisnahme / Keine Berücksichtigung</p> <p>Die Bewertung der Umweltaspekte ist ein dynamischer Prozess und passt sich an die erkennbaren Herausforderungen an. So sind mit dem Klimawandel in den letzten Jahren z.B. auch Aspekte der Hochwassergefahren und der Erwärmung in den Fokus gerückt.</p> <p>Neben der Einbeziehung des Bereiches ‚Auf der Bäch‘ in das FFH-Gebiet ‚Rheinniederung zwischen Wintersdorf und Karlsruhe‘ weist der Bereich auch noch etliche andere Umweltfaktoren auf, die einer Umsetzung als Wohnbaugebiet entgegenstehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teilflächen liegen im Bereich einer HQ100-Fläche (100 jährliches Hochwasser) - Teilweise geschützte Biotope (Riede und Röhrichte, FFH-Mähwiesen) und Streuobstbestände - Kernfläche des Biotopverbundes Gewässerlandschaften. <p>Auch das Angebot einer Ausgleichsfläche für das FFH-Gebiet würde im Hinblick auf die verbleibenden Widerstände keine Abhilfe schaffen. Ein Festhalten an der ursprünglichen Flächenausweisung E 10 macht angesichts des vorhandenen Wohnraumbedarfs daher keinen Sinn, da diese Fläche nicht für Wohnen zu entwickeln wäre oder wenn überhaupt nur unter sehr hohen Kosten.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>hatten auch die Verwaltung und der Gemeinderat von Elchesheim - wie andere auch - ein großes Vertrauen und stimmten zu.</p> <p>Insofern muss ich feststellen:</p> <p>Die Änderung des freien Eigentums in ein FFH ist nicht durch ein bestehendes Gesetz, eine Abstimmung o.ä. geschehen, sondern durch eine kriminelle Handlung von Personen der Landesverwaltung, mit Sicherheit auch von Beamten direkt oder in der Aufsicht, damit auch disziplinar.</p> <p>Meine Forderung: Ich bitte um Prüfung, ob aus diesen Gründen zumindest nicht der Vor-Zustand der Grundstücke wieder festzulegen ist.</p> <p>Ich lehne daher diesen Teilsatz der E15: „Wegfall der bisherigen Wohnbaufläche E10 ab“.</p> <p><u>2. "Schützenswerte Tiere"</u></p> <p>Ein Kontrollbericht der "schützenswerten" Tiere vom 14.06.022 hat ergeben: Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr, Gelbbauchunke: Keines dieser Tiere ist nachzuweisen.</p> <p>Eine Beurteilung des NABU ergibt: Diese Tierarten wählen Orte wie: Dachböden, Laubwälder, Bach- und Flussaue.</p> <p>Die vom RPK geforderte "Kohärenzsicherung" (Zusammenschluss div. FFH) ist durch die Abstände zum Altrhein und die Höhenunterschiede (Bach) nicht möglich und müsste auch durch die Ortsteile verlaufen.</p> <p><u>3. Lage</u></p>	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Das FFH hat etwa die Fläche einer C-Klasse-Mannschaft, liegt frei, umgeben von 3 Ortsteilen. Dies führt zur Bildung von nicht kontrollierbaren Trampelpfaden als Abkürzung zwischen den div. Einrichtungen, Geschäften der Ortsteile.</p> <p>Hinzu kommen: Befahrung durch landwirtschaftliche Geräte, Flaschen und Glasscherben, die beim Gras-Mähen zu erheblichen Verletzungen geführt haben, Diebstahl von</p> <p>Obsterzeugnissen, Auslauf für Hunde und Katzen:</p> <p>Fachleute sprechen von "L-B-L", was ein FFH nicht haben soll: "Licht-Bewegung-Lärm".</p> <p><u>4. Antrag:</u></p> <p>4.1. Diese Situation wird sich durch eine Bebauung des FFH-Gebiets mit unterschiedlichen Wohnformen insgesamt verbessern, und zusammen wird dies eine attraktive Lebenswelt im beruhigten und auch sportlichen Bereich, ohne Durchgangsverkehr, sich auch als ökologische "Kleinwelt" entwickeln.</p> <p>Mit dem Plan eines Kindergartens hat die Gemeinde schon in diese Zukunft gedacht.</p> <p>4.2 Als Ersatz für das "FFH" sollte die Gemeinde dem RPK eine interessante Ausgleichsfläche für das FFH anbieten, die mit der Natur, den Freiflächen einen Zusammenhang bildet.</p>	

<p>Ö 4a</p> <p>Mail vom 18.12.2023</p>	<p><u>Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lidl-Lebensmittel-Discountmarktes im Entwicklungsgebiet Birkig</u></p> <p>Die Fa. Lidl plant (mit der Gemeinde 76467 Bietigheim) am südöstlichen Ortrand im Baugebiet "Birkig 2. BA" einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit 1200 qm Verkaufsfläche anzusiedeln und hat hierfür ein GMA Gutachten (Auswirkungsanalyse) in Auftrag gegeben.</p> <p>Der Lidl-Markt soll über einen neuen Kreisels an der K3737 erreicht werden.</p> <p>Mit der direkten Anbindung an die B36 - einer Hauptverkehrsachse zwischen Rastatt und Karlsruhe - ist der Standort aus Sicht von Lidl ideal. Von der B36 können enorme Kundenströme 'abgezweigt' werden, um auch die umliegenden Ortschaften von Rastatt bis Karlsruhe zu versorgen (Berufs- und Pendelverkehr).</p> <p>-> Dies ist eine Verletzung des Kongruenzgebots.</p> <p>Die Aussage der GMA: <i>"Der Lidl-Markt wird in erster Linie eine fußläufige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner des Baugebietes Birkig übernehmen..."</i> kann nicht nachvollzogen werden. Im Gegenteil, die verkehrsgünstige Lage an der B36 reicht für sich schon, um eine hohe Kundenfrequenz zu garantieren. Der durchschnittliche Umsatz einer Lidl-Filiale von laut GMA 6,7 Mio. Euro / Jahr kann bei weitem nicht durch <i>"eine fußläufige Nahversorgungsfunktion"</i> des Baugebiets Birkig erreicht werden.</p> <p>Für den im Sept. 2021 neu umgebauten innerörtlichen Nahversorger Netto-City im alten Ortskern (ca. 500 qm Verkaufsfläche), in dem über 50% nicht motorisierte Kunden einkaufen, wäre der Lidl-Markt am Ortsrand das</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung.</p> <p>In Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen vom Regierungspräsidium Karlsruhe, dem Regionalverband und der Gemeinde Ötigheim wurde die Abstimmung mit den Genannten gesucht.</p> <p>Im Ergebnis hat die GMA die Auswirkungsanalyse von Oktober 2022, die Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war, mit Blick auf die in der Stellungnahme angesprochenen Punkte überarbeitet. Die aktuelle Auswirkungsanalyse vom 08.07.2024 wird der FNP-Änderung als gesonderte Anlage beigelegt.</p> <p>Auch in der aktualisierten Auswirkungsanalyse kommt die GMA zu dem Ergebnis, dass die raumordnerischen Vorgaben eingehalten werden.</p> <p>Insbesondere aber wurde der raumordnerische Vertrag vom 27.06.2018 zwischen den Gemeinden Bietigheim und Ötigheim, dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein (jetzt Verband Region Karlsruhe) und dem Regierungspräsidium Karlsruhe / Höhere Raumordnungsbehörde in Abstimmung mit allen Beteiligten fortgeschrieben und so die Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in den beiden Gemeinden aktualisiert.</p> <p>Dementsprechend werden in dem raumordnerischen Vertrag die künftig möglichen Entwicklungen für die Gemeinden Bietigheim und Ötigheim im Einzelhandel definiert – darunter auch der geplante Lebensmitteldiscounter im Bereich ‚Birkig / 2. BA‘ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm.</p>
---	--	--

	<p>sichere Ende. Das schließt auch die GMA nicht aus. Die innerörtliche Nahversorgung im alten Ortskern wäre zerstört.</p> <p>-> Dies ist eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots</p> <p>Die Konkurrenzsituation hat sich für den Netto-Markt in den vergangenen Jahren mit den zwei Discountern Aldi und Penny in Ötigheim, einem DM-Markt in Bietigheim und einem REWE-Markt in Durmersheim-Süd sowieso schon verschärft, weil insbesondere entfernter wohnende Kunden jetzt mehr Alternativen haben und nutzen. Dennoch hat der Netto-Markt nach wie vor eine wichtige zentrale Versorgungsfunktion im Ortskern, die nicht beeinträchtigt werden darf (Einzelhandelserlass BW).</p> <p>Durch den Modernisierungsumbau des Netto-Marktes in Bietigheim im Jahr 2021 sind die Gänge jetzt viel breiter und geräumiger gestaltet, die Artikel sind jedoch kleingliedrig in die Regale geräumt. Deshalb können auf der kleineren Fläche ausgesprochen viele Artikel angeboten werden. Das Netto-City Konzept hat nahezu alle Bio-Artikel eines Netto-Markendiscout, so auch der City Markt in Bietigheim. Der Bietigheimer Netto City hat, weil die Verkaufsfläche dafür ausreicht, sogar viele zusätzliche Artikel eingelistet, z.B. viele Artikel im Mehrweggetränkereich. Die Filialleitung kann gefragte Artikel des Standardsortiments eines Netto-Markendiscout zusätzlich einlisten und nicht gefragte Artikel auslisten.</p> <p>Neben der Post, der Apotheke und der Tankstelle ist der Netto-Markt in Bietigeheim der Hauptkundenmagnet im alten Ortskern. Er trägt maßgeblich zu dessen Belebung bei.</p>	<p>Dem raumordnerischen Vertrag haben die Gemeinderäte von Bietigheim und Ötigheim sowie der Planungsausschuss des Regionalverbandes im November/ Dezember 2024 zugestimmt, so dass er im Anschluss von den Vertragspartnern unterzeichnet werden konnte.</p>
--	--	---

Wenn das Entwicklungsgebiet Birkig (in x Jahren) einmal baulückenlos fertig gestellt ist, liegt der Lidl-Standort nach wie vor am äußersten südöstlichen Ortsrand von Bietigheim, am denkbar nächsten Punkt zur B36. Von "integraler Lage" (Zitat GMA) kann hier nicht ernsthaft gesprochen werden.

Die GMA berechnet für Bietigheim eine "unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung" von rd. 350 qm je 1000 Einwohner und begründet hiermit einen "Nachholbedarf". Dabei wird der dm-Markt mit seiner Fläche von 700 qm VK anscheinend nicht mitgezählt.

Die Verkaufsfläche nur der drei großen Märkte beträgt ca. 3000 qm.

Markt	Fläche in qm
Edeka	1800
Netto	500
dm	700
	3000

Bei 6600 Einwohnern ergibt sich eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 455 qm pro 1000 Einwohner. Für einen Ort wie Bietigheim - ohne zentralörtliche Funktion - ein hoher Wert.

Die Grundversorgung von Bietigheim ist demnach gut gesichert.

Eine Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung kann hier nicht greifen.

Raumordnerischer Vertrag

Zudem verschweigt die GMA den raumordnerischen Vertrag zwischen den Gemeinden Bietigheim und Ötigheim und dem Regionalverband mittlerer Oberrhein, der im Sommer 2018 beschlossen und von allen Parteien unterzeichnet wurde.

Gemäß diesem Vertrag "...betrachten sich die beiden Gemeinden als gemeinsames Einzugsgebiet und teilen sich Ihre Aufgaben zur Sicherung der wohngebietsnahen Grundversorgung in verschiedenen Angebotssegmenten."

Erst durch diesen Vertrag wurden die Discounter Aldi und Penny in Ötigheim, wie sie jetzt sind, ermöglicht und ebenso die Erweiterung des Edeka-Vollsortimenters (auf 1800 qm VK) in Bietigheim. Im gemeinsamen Einzugsgebiet beider Gemeinden stehen jetzt die Discounter Aldi, Penny (in Ötigheim), ein Edeka Vollsortimenter, ein DM-Markt und ein Netto-City (in Bietigheim). Von einer - wie die GMA behauptet - "Lücke im Discounterbereich" kann man nach dieser raumordnerischen Vereinbarung nicht sprechen.

Tatsächlich versorgen heute, wie vertraglich beabsichtigt, die Ötigheimer Discounter auch Bietigheimer Bürger und der Bietigheimer Vollsortimenter auch Ötigheimer Bürger.

Wichtig ist folgende Vereinbarung unter IV.

"Die raumordnerischen Voraussetzungen für die unter Ziffer II. genannten Vorhaben sind eingehalten, wenn die Gemeinde Bietigheim und die Gemeinde Ötigheim Vorhaben zu weiteren Neuansiedlungen von großflächigen Lebensmittel- bzw. Drogeriemärkten und zur Erhöhung der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche bestehender

	<p>Lebensmittelmärkte außerhalb der Ortskerne ausschließen."</p> <p>Demnach ist der geplante Lidl-Standort am Ortsrand nicht nur durch den Einzelhandelserlass, sondern auch durch den bestehenden raumordnerischen Vertrag nicht erlaubt. Déjà-vu?</p> <p>Ende 2003 wollte die Gemeinde Bietigheim unter Bürgermeister Ernst Kopp einen Lidl- und einen Edeka-Markt in das Sondergebiet 'Schneidergarten' zur Sicherung der Grundversorgung ansiedeln, untermauert durch ein GMA-Gutachten. Ich verweise auf meine Gegen-Expertise vom Januar 2004 und meine Petition 13/03566 beim Landtag BW. (Beide Dokumente müsste die Gemeinde noch in Ihrem Archiv haben.) Letztlich wurde im Schneidergarten nur der Edeka Vollsortimenter genehmigt (später der dm Markt) und so die Grundversorgung der Gemeinde Bietigheim gesichert. Die gute Nahversorgung im Ortskern blieb erhalten.</p>	
<p>Ö 4b</p> <p>November 2023</p> <p>Eingegangen bei SSP 19.12.2023</p>	<p><u>Stellungnahme Streuobstwiese ‚Schelmenäcker‘</u></p> <p>Die Streuobstwiese Schelmenäcker. Wie groß ist ihr ökologischer Wert?</p> <p>Schelmenäcker, so heißt das Gebiet innerhalb der Nordumfahrung, also innerhalb der K3720, der S-Bahn und dem Ettlinger Weg</p> <p>Die Boris-BW Flächenmessung der reinen Grünfläche ergibt in diesem Bild 58.569 qm. Dies ist etwas weniger als die geplante Umlegungsfläche von ca. 59600 qm, da auch Teile der befestigten Straßen umgelegt werden sollen.</p> <p>Die Gemeinde Bietigheim plant schon länger am Ortsrand auf dem Gebiet "Schelmenäcker" ein Gewerbegebiet. So</p>	<p>Kenntnisnahme / Keine Berücksichtigung.</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan und stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für einen Zeitraum von 10-15 Jahren dar.</p> <p>Nach § 1 BauGB sind u.a. neben den Belangen des Umweltschutzes sind auch die Belange der Wirtschaft – auch ihrer mittelständischen Struktur, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und damit im Zusammenhang auch die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Die</p>

<p>wurden Eigentümer der südlichen Teilfläche mit Schreiben vom 04.02.2020 zu einem persönlichen Gespräch eingeladen, um über die Bereitstellung / den Verkauf ihrer Flurstücke auf freiwilliger Basis zu sprechen. Mehrere Eigentümer wollten damals jedoch nicht verkaufen, sondern ihre Flurstücke so erhalten und nutzen wie bisher.</p> <p>Im aktuell gültigen 3. Regionalplan (2003) ist auf der Raumnutzungskarte der Südteil (ca. 35000 qm) der Nordumfahrung "Schelmenäcker" als Entwicklungsfläche hellgrau-blau eingezeichnet. Der Nordteil der Nordumfahrung (ca. 24000 qm) unterliegt der Grünzäsur.</p> <p>Der Regionalplan wird aktuell weiter entwickelt. Auf der neusten Version der Raumnutzungskarte 2022 ist die Grünzäsur innerhalb der Nordumfahrung aufgehoben. Das gesamte Gebiet Schelmenäcker ist jetzt hellgrau eingezeichnet. Die Raumnutzungskarte 2022 ist noch nicht rechtskräftig. Laut Regionalverband soll der endgültige 4. Regionalplan 2024 offengelegt werden und danach ggf. rechtskräftig werden.</p> <p>Das Landratsamt Rastatt hat zur Fortschreibung des Regionalplans am 30.06.2021 zur Siedlungserweiterungsfläche 185 in Bietigheim (noch grünzäsierter Nordteil der Schelmenäcker) wie folgt 'kritisch' Stellung genommen:</p> <p><i>"Bietigheim: Die SERW_185_V1 grenzt unmittelbar an die Grünzäsur an und stellt für die Tiere bereits jetzt eine Engstelle im Wanderungskorridor zu Durmersheim dar. Die Fläche sollte daher aus naturschutzfachlicher Sicht nicht beansprucht werden – auch nicht für Nebenanlagen, Versickerungsflächen, Bolzplatz o. ä. Darüber hinaus befinden sich im nordöstlichen Teil Ausgleichsflächen der</i></p>	<p>unterschiedlichen Belange sind gegeneinander und untereinander abzuwägen.</p> <p>Der Gewerbestandort Schelmenäcker ist schon seit langem im Flächennutzungsplan enthalten und kann nun mit Änderungen in den regionalplanerischen Vorgaben bis zur Nordumgehung erweitert werden. Die Fläche schließt an bestehende Gewerbeflächen an und nutzt einen von Verkehrsstrassen umschlossenen Bereich. Sie ist gut angebunden, auch hinsichtlich des ÖPNV. Insofern ist sie für eine gewerbliche Nutzung gut geeignet – gerade auch für kleinere Betriebsstrukturen.</p> <p>Die bestehenden Gewerbegebiete sind aufgefüllt. Durch die angesprochene Insolvenz der Firma GPA entfällt zwar die Erweiterungsoption der Firma für das in der Stellungnahme angesprochene Flst. Nr., jedoch ist das 1,5 ha große Grundstück nicht ausreichend, um gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde für die nächsten 10-15 Jahre zu abzubilden.</p> <p>Gleichzeitig hat auch die Wirtschaftsförderung des Landkreises deutlich gemacht, dass in Anbetracht der europäischen Lagegunst der Wirtschaftsregion Mittelbaden (Landkreis Rastatt und Stadtkreis Baden-Baden) mit bester Anbindung an das europäische Fernstraßen- und Schienennetz und im Kreuz der Ost-West-Magistralen (Paris –Budapest) sowie (Genua – Rotterdam) er beehrtes Ziel von Standortanfragen von Unternehmen ist. Gleichzeitig sind die Flächenkapazitäten in der Wirtschaftsregion erschöpft.</p> <p>Das geplante Erweiterungsgebiet Schelmenäcker kann dazu beitragen, die wirtschaftliche Entwicklung des</p>
--	---

<p><i>Gemeinde für die Bahnunterführung. Sofern die Ausweisung dennoch umgesetzt werden soll, ist zwingend auf eine gründliche Abarbeitung des Artenschutzes (z.B. Fledermäuse, Vögel, Reptilien), eine anspruchsvolle Durchgrünung, das Siedlungsklima, die Ortsrandgestaltung sowie die Änderung des bereits bestehenden Ausgleichs im nordöstlichen Teil der Fläche zu achten."</i></p> <p>Bei der Anhörung zur Umlegung im Juni 2023 haben einige Eigentümer (darunter auch ich) abermals bekundet, dass sie am Erhalt der ökologisch wertvollen Streuobstwiese Schelmenäcker interessiert sind und weder an einem Verkauf ihres Flurstückes noch an einem Gewerbegrundstück interessiert sind. Die Gemeinde hält trotz allem an ihren Plänen für ein Gewerbegebiet Schelmenäcker fest. Am 26.09.2023 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans und am 25.10.2023 die Umlegung beschlossen. Auf dem Gebiet Schelmenäcker befinden sich nicht nur größere gesetzlich geschützte historische Streuobstbestände (§ 33.a Naturschutzgesetz), sondern das Gebiet hat auch bezüglich der Artenvielfalt, der Biodiversität und der Bodenqualität einen hohen ökologischen Wert.</p> <p>Die einzelnen Flurstücke werden unterschiedlich und zum Glück überwiegend privat bewirtschaftet. Viele Eigentümer haben bis heute die Streuobsttradition bewahrt. Mehrere Streuobstflurstücke sind 'verwildert' (was der Biodiversität bis jetzt zu Gute kommt), viele Streuobstflurstücke sind 'gepflegt'. Dazwischen und vor allem am Randbereich der Schelmenäcker befinden sich mehrere Mähwiesen-Flurstücke. Es gibt auch 'gepflegte' Flurstücke mit in den letzten Jahren (vor ca. 10) neu angepflanzten</p>	<p>Landkreises und damit auch den Wohlstand der Bevölkerung zu sichern.</p> <p>Der vorhandene Bedarf lässt sich auch ganz konkret an folgenden Zahlen festmachen: die Gemeinde Bietigheim führt eine Liste über Anfragen nach Gewerbegrundstücken in der Gemeinde. Aktuell sind hier 9 konkret fassbare Anfragen von Betrieben der unterschiedlichsten Branchen zu nennen. Fünf der 9 Interessenten konnten Angaben zu ihrem Flächenbedarf machen, der sich in einer Spannbereite von jeweils 1.000 – 10.000 qm bewegt. Insgesamt wurde allein von diesen 5 Betrieben ein Bedarf von 20.000 - 25.500 qm angemeldet. Drei der Interessenten haben auch Angaben zur voraussichtlichen Anzahl der Arbeitsplätze gemacht: demnach könnten allein in diesen drei Betrieben ca. 85 neue Arbeitsplätze entstehen.</p> <p>Die Umweltbelange und insbesondere die Inanspruchnahme vorhandenen Streuobstbestände werden derzeit im Zuge des parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahrens auch hinsichtlich möglicher Ausgleichsmaßnahmen geprüft, so dass auch dieser Aspekt eine Berücksichtigung findet.</p> <p>In Abwägung der zuvor aufgezeigten Punkte untereinander und gegeneinander wird die Flächenausweisung B 26 als gewerbliche Erweiterungsfläche beibehalten.</p>
---	--

	<p>Streuobstbäumen, die auf der Luftaufnahme kaum zu erkennen sind, insbesondere FIST 6832 und FIST 6809.</p> <p>Nach dem Luftbild kann man rein geometrisch zwei große Ansammlungen von Streuobst-Flurstücken erkennen mit folgenden Flurstücknummern: 1. Im Süden: 6818 bis 6820 verbunden mit 6794 bis 6802 dann kommen zwei Mähwiesen-Flurstücke 6803 und 6804 und dann kommen 2. Im Norden: 6805 bis 6809 verbunden mit 6825/1 und 6824 , 6823 verbunden mit 6827 bis 6830. 6825 und 6826 sind Mähwiesenflurstücke, ebenfalls 6822 und 6821. Im Süden hat es mehrere Mähwiesenflurstücke 6788 bis 6793. Auf 6787 befindet sich eine verwilderte Streuobstwiese. Das Flurstück 6785 hat die Gemeinde im Rahmen der Flurbereinigung von der Gemeinschaft der Flurstückseigentümer "geschenkt bekommen".</p> <p>Geometrische Flächenabschätzung der Streuobstwiese: Boris-BW bietet online ein Flächenmesswerkzeug an. Damit lassen sich auch 'unförmige' Flächen leicht ausmessen.</p> <p>Die Einhüllende aller Baumkronen ergibt in diesem Bild knapp 33000 qm. Das Streuobstdickicht auf 6787 (knapp 1000 qm) sind dabei nicht mitgemessen, Die beiden Mähwiesen 6803 und 6804 sind mitgemessen.</p> <p>Ohne die nördlichen Flurstücke 6810 bis 6815, die nur vereinzelt (insgesamt genau 7 alte) Streuobstbäume haben, ergibt die Fläche in diesem Bild ca. 28000 qm, ohne das Streuobstdickicht auf 6787. Die auf Seite 1 durchgeführte Flächenmessung der reinen Grünfläche der gesamten Schelmenäcker ergibt 58.569 qm, inklusive dem gemeindeeigenen Straßenrandflurstück 6785 mit 1885 qm und inklusive dem Feldwegflurstück 6786 mit 1405 qm.</p>	
--	---	--

	<p>Rein geometrisch betrachtet kann man sagen, dass die Streuobstfläche mehr als die Hälfte der gesamten vorhandenen Grünfläche innerhalb der Nordumfahrung ausmacht. Ökologisch macht eine solche rein geometrische Betrachtung wenig Sinn. Denn alle Flächen sind ökofunktional miteinander gekoppelt. Tiere und Pflanzen besiedeln die Flächen und Ökonischen, die für ihr Überleben günstig sind. Je vielfältiger die die Ökoflächen sind, desto größer ist die sich einstellende Artenvielfalt. So wurden z.B. seit Bekanntwerden der Gewerbegebietspläne einige wenige Mähwiesen nicht mehr gemäht. In dem flächenhaft höheren Bewuchs haben sich alsbald Fasane eingefunden und ihre Kücken aufgezogen...</p> <p>Rundgang um Schelmeäcker entgegen dem Uhrzeigersinn beginnend mit Flst 6795 Die Aufnahmen wurden, wenn nichts anderes darunter steht, im November 2023 gemacht.</p> <p>Baumhöhlen und Totholz Baumhöhlen und Totholz können wichtige Funktionen für streng und besonders geschützte Tierarten erfüllen. Die Schelmenäcker mit vielen alten Streuobstbäumen, die oft teilweise Totholz tragen, bieten hier außergewöhnliche ökologische Schätze. Hier ein paar Impressionen.</p> <p>Im Rahmen dieser Arbeit kann nur ein Teil der Baumhöhlen in den Schelmenäckern dokumentiert werden. In sehr großer Zahl werden hier seltenen und geschützten Tierarten natürliche Nist-, Schlaf- und Futtermöglichkeiten geboten. Z. B. sieht man in lauen Sommernächten immer wieder Fledermäuse durch die Schelmenäcker fliegen bzw. jagen. Irgendwohin müssen sie sich am Tag zur Ruhe zurückziehen. Auch</p>	
--	---	--

	<p>Nachtgreifvögel jagen immer wieder in den Schelmenäckern. Aber auch andere geschützte Tierarten können von den Baumhöhlen sehr profitieren. Viel vorhandenes Totholz bietet für geschützte Käfer und andere Insekten beste Voraussetzungen sich hier anzusiedeln. Die Käfer können wieder Nahrung für geschützte Vogelarten sein, die in den Dickicht-Inseln Schutz vor Raubvögel finden. Auch geschützte Pilzarten können von dem Totholz profitieren. So geht der ökologisch Wert der Schelmenäcker deutlich über den einer 'klassischen', 'sehr gepflegten' aber relativ 'monotonen' Streuobstwiese hinaus.</p> <p>Die unterschiedliche, meist private Bewirtschaftung der vielen Einzelflurstücke der Schelmenäcker hat eine ausgeprägte ökologische Vielfalt erhalten. Viele Flurstücke wurden noch nie agrarchemisch belastet und haben in diesem Sinne einen naturbelassenen Boden mit sehr guter Bodenqualität (Mikrofauna). Wahrscheinlich ist das der Grund warum im Sommer/Herbst immer wieder unzählige Stare, die am Boden picken, ausgerechnet hier anzutreffen sind. Die Flurstücke werden nie alle gleichzeitig gemäht, so dass Tiere, die auf hohen Bewuchs angewiesen sind (wie Feldhase, Fasan u. v. m.) immer eine Schutzfläche finden können. Einige "vernachlässigte", d.h. irgendwann der Natur überlassene Flurstücke bilden mehrere "verwilderte" Inseln in denen alte Streuobstbäume von Dickicht unterwachsen sind und von jüngeren 'wilden' Zwetschgen-, Kirsch oder Mirabellenbäumen durchdrungen sind. Diese Dickicht-Inseln bieten Lebensraum und Fluchtorte für Tiere, die ohne diesen Schutz nicht leben oder sich nicht vermehren können. Wenn z.B. ein Falke im Sturzflug angesaust kommt,</p>	
--	--	--

	<p>müssen seine Beutevögel (Singvögel, Meisen, Finken etc.) in einem Bruchteil einer Sekunde Schutz im Dickicht finden können. Oft sind die Dickichtinseln mit Brombeerranken durchsetzt. Ökologisch sind die Brombeeren wertvoll. Neben dem Schutz für Beutetiere bieten die Brombeerblüten üppigen Nektar für geschützte Bienen und Hummeln. In trockenen Sommern bieten die Früchte der Brombeeren den Bienen und Insekten Flüssigkeit. In der Not saugen die durstigen Insekten die Beeren aus. Vereinzelt kommen auch Nicht-Streuobstbäume vor, wie Nussbaum, Eiche oder Tanne. Sie sind für viele Tiere willkommene "Futterspender" bieten aber auch besonders hohe Nistplätze.</p> <p>Dies alles führt zu einer hohen Artenvielfalt und Biodiversität in den Schelmenäckern. Wer als Naturbewunderer wie ich, seit über 50 Jahren dort hinget, weiß diesen ökologischen Wert zu schätzen, wer die Schelmenäcker aber nur auf den Reisbrett sieht und bauen will, weiß nicht was er zerstört.</p> <p>Die Schelmenäcker sind ökologisch funktionell stark gekoppelt mit der Grünstäsur Richtung Norden (Durmersheim, siehe Bilder auf der Seite 2), das heißt, die Tier- und Pflanzenwelt beider Flächen stehen in regem Austausch. Die Nordumfahrung K3720 ist kein schwerwiegendes oder tödliches Hindernis für diesen wichtigen Austausch. Ohne diesen Austausch würden beide Gebiete an ökologischer Vielfalt verlieren. So verlöre auch die Grünstäsur Richtung Durmersheim an ökologischer Vielfalt, wenn die Schelmenäcker ein Gewerbegebiet würden. Für beide Gebiete stellt in Richtung Osten die B36 mit der Bahntrasse und der</p>	
--	--	--

	<p>undurchlässigen Schallschutzmauer eine extreme ökologische Barriere dar.</p> <p>Randbemerkung: Die Gemarkung Bietigheim hat viele ökologisch minderwertige Flächen, deren theoretische Bebauung nicht von vorn herein mit dem Naturschutz kollidiert. Das sind meist die Flächen auf denen über mehrere Jahrzehnte industrielle Landwirtschaft betrieben wurde. Dabei wurden über viele Jahre den (oft verpachteten) Flächen unzählige Obstbäume entnommen und die Böden jährlich mehreren agrarchemischen Belastungen ausgesetzt. Das Resultat sind heute ökologisch minderwertige Böden ohne große Biodiversität und mit geringem oder ohne Streuobst-Baumbestand. Diese Flächen kann ein geübtes Auge aktuell recht einfach auf Luftbildern im Internet erkennen. Bei google-maps oder beim Bodenrichtwert-Informationssystem Baden-Württemberg (Boris-BW) - mit Flurstücksnummer und Flächenzahl. Solche Flächen finden sich auf der Gemarkung Bietigheim insbesondere zwischen der B36 und dem Hardtwald, auch im Entwicklungsgebiet Birkig in einem langen Streifen direkt entlang der B36 und an der Autobahn A5 an der Grenze zu Muggensturm.</p> <p>Die Bodenbelastung durch Industrie-Landwirte kann inzwischen so weit gehen, dass ein fertig geplantes Baugebiet wieder abgeblasen werden muss. So geschehen bei unserer Erbgemeinschaft meiner Oma mütterlicherseits, die ein Flurstück im Baugebiet "Güterort" in Rheinmünster/Schwarzach besitzt. Die Kaufverträge waren schon geschrieben, da wurde das Baugebiet wieder aufgegeben, weil die Flurstücke alle PFC belastet sind. Für viele Jahrzehnte 25 Euro Pacht pro Jahr haben wir jetzt</p>	
--	---	--

ein chemisch verseuchtes Flurstück, das niemand kaufen oder erben will.

Bei den Schelmenäckern haben die meisten Flurstücke einen völlig natur belassenen Boden mit bester Bodenqualität. Das ist heute ein mit Geld nicht zu ersetzender Wert. Ich kann meinen kleinen Sohn auf "unserem Acker" unbeaufsichtigt und mit bestem Gewissen alle Früchte und Gemüse essen lassen, da sie agrochemisch völlig unbelastet sind: Kirschen, Sauerkirschen, Mirabellen, Äpfel, Pfirsiche, Mostbirnen, Cassis, rote Johannisbeeren, Stachelbeeren, Himbeeren, Brombeeren, Kürbisse, Kartoffeln etc. Natürlich hat mein kleiner Sohn auch schon die Früchte der Nachbarflurstücke längst entdeckt, die ebenfalls unbelastet sind. Er kennt nicht nur Nachtigall, Fasane und Stare, sondern natürlich auch Maikäferlarven, Holzkäfer, Eidechsen und Wühlmausgänge, er kennt Dornen und Brennnessel und tausende Dinge mehr. Was die Schelmenäcker meinem kleinen Sohn schon beigebracht haben, an Wissen über Tiere, Pflanzen, Früchte etc und dies über alle Jahreszeiten kann keine Schule ihm beibringen. Allein über dieses Thema könnte ich ein Buch schreiben. Wann wird endlich erkannt, dass eine derartige vielfältige Natur direkt "vor der Haustür" von größtem öffentlichem Interesse sein muss.

Ersatzpflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen ?

Unter den heutigen Umweltbedingungen und vielfach agrochemisch belasteten Böden ist es oft nicht damit getan neue Streuobstbäume einfach zu pflanzen, sie ein paar Jahrzehnte sich selbst zu überlassen und sie dabei regelmäßig fachmännisch zu schneiden. Viele der neu gepflanzten Bäume verlieren schon in den ersten Jahren

	<p>deutlich an Vitalität, verkümmern oder gehen ganz ein. Sie zeigen kein artgerechtes Baumwachstum, dorre Äste, aufgeplatzte Rinde, Nottriebe aus dem Unterstamm oder dem Wurzelbereich und ähnliche Symptome. Das kann man z.B. an den Neupflanzungen der Gemeinde Bietigheim auf den Flurstücken 6781, 6782, 6783 und 6923 eindrücklich sehen. Seit dem sie vor über 5 Jahren gepflanzt wurden zeigen mehrere Bäume ein 'rückwärtsgerichtetes Wachstum', d.h., die Baumkrone wird kleiner, die Stämme reißen oder platzen auf und Nottriebe treiben unten aus. Ein paar der Bäume wurden schon wieder ersetzt. Die Flurstücke sind auf dem Luftbild auf Seite 1 östlich der Nordumfahrung zu erkennen. Ich bezweifle sehr, dass diese Neupflanzungen jemals so groß und ökologisch wertvoll werden, wie die alten Bäume, die noch in den Schelmenäckern stehen. Ein echter Ersatz, im ökologischen Sinne, werden diese Neupflanzungen nicht werden können.</p>	
<p>Ö 4c 16.12.2023</p>	<p><u>Stellungnahme zur Bedarfsanalyse Wohnen und Gewerbe, zu den Baulücken, zum geplanten Baugebiet Birkig 2 und zum geplanten Gewerbegebiet Schelmenäcker</u></p> <p>Am 23.06.2021 ist das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland "Baulandmobilisierungsgesetz" in Kraft getreten. Das "Baugebot" § 176 BauGB bietet die Rechtsgrundlage auf der eine Gemeinde Baulücken, schließen kann, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist (§ 175 BauGB). <i>"Das Baugebot kann ... angeordnet werden, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke...einer baulichen Nutzung zuzuführen, insbesondere zur Schließung von Baulücken."</i> Baulücken-Eigentümer, die ihre unbebauten Flurstücke über Jahre und Jahrzehnte halten (und vielleicht als gute Kapitalanlage sehen),</p>	

	<p>können gezwungen werden ihre Bauflächen nach den Bauvorschriften zu bebauen oder zu veräußern / übertragen, wenn dies in öffentlichem Interesse ist. Letztlich ist auch eine Enteignung der Baulückeneigentümer möglich.</p>	
	<p><u>1. Baulücken Wohnen</u> Warum gibt es in Bietigheim so viele Baulücken? Wenn man auf den fast aktuellen Luftaufnahmen von Boris-BW (Bodenrichtwertinformationssystem BW) nach Baulücken sucht findet man in Bietigheim überraschend viele.</p> <p>Im Gebiet Spatzenäcker sind laut Bedarfsanalyse von Schöffler Architekten folgende 26 Flurstücke aktuelle Baulücken mit einer Gesamtfläche von 11598 qm. Sie sind nicht alle auf obigem Bild zu sehen.</p> <p>Im Gebiet Spatzenäcker sind laut Bedarfsanalyse von Schöffler Architekten folgende 26 Flurstücke aktuelle Baulücken mit einer Gesamtfläche von 11598 qm. Sie sind nicht alle auf obigem Bild zu sehen. Bei einer Bauland-Umlegung ist man es längst gewohnt, dass Flurstückeeigentümer, die ihren Acker oder ihre Streuobstwiese nicht verkaufen wollen und auch kein Baugrundstück haben wollen faktisch 'enteignet' werden, indem man ihnen ihr Flurstück wegnimmt und sie mit Geld 'entschädigt'. Das Baugebot ist ein deutlich geringerer Eingriff in die Eigentumsrechte der Baulückeneigentümer, weil ihr Flurstück von Anfang an als Baugrundstück erworben wurde. Das Schließen von Baulücken muss Vorrang haben bevor im Außenbereich Grünflächen oder gar vom Naturschutzgesetz geschützte Flächen geopfert werden. Der Erhalt der Streuobstwiesen im Außenbereich</p>	<p>Kenntnisnahme / keine weitere Berücksichtigung.</p> <p>In Bietigheim wurde vor der Erschließung Birkig / 1.BA zuletzt 2008 das Wohngebiet 'Spatzenäcker' als größere Wohnbaufläche entwickelt. Seitdem lag der Fokus der Gemeinde auf der Innenentwicklung. Zur Aktivierung und Nutzbarmachung von Innenentwicklungspotenzialen wurden verschiedene Planungen und Maßnahmen umgesetzt. Insbesondere zu nennen ist der Bebauungsplan ‚Badenstraße Süd‘, mit dem ehemalige Verkehrsflächen für eine Wohnbebauung erschlossen wurden. Weiterhin wurde durch eine weitgehende Überplanung der ‚alten‘ Ortslage die planungsrechtliche Sicherheit für Nachverdichtungen (Stichwort: Ausbau Scheunen / Bebauung in 2. Reihe) geschaffen.</p> <p>Dennoch bleibt die Handhabe der Gemeinde für die Verfügbarmachung von Baulücken in älteren Baugebieten eingeschränkt. In neueren Baugebieten, wie z.B. bei Birkig 1 wurde daher eine Bauverpflichtung festgelegt.</p> <p>Hinsichtlich der Auffüllung Birkig 1. BA ist nach dem aktuellem Stand ein sehr guter Fortschritt in der Auffüllung festzustellen:</p> <p>Aufgrund der Krisen, gestiegenen Zinsen und Baupreise geriet die Auffüllung des Wohngebietes Birkig / 1. BA 2022 zunächst ins Stocken. Dies hat sich zwischenzeitlich jedoch erholt: 39 Grundstücke wurden der Gemeinde zugeteilt, davon 7 Grundstücke im Bereich des</p>

<p>ist von größerem öffentlichem Interesse als der Erhalt der Baulücken!</p> <p>Bietigheim hat sogar noch Baulücken von Baugebieten, die in den 1970er bis 1990er Jahren freigegeben wurden, die Gebiete Außen am Ötigheimer Weg I, II und III.</p> <p>Die Gebiete 'Außen am Ötigheimer Weg' haben aktuell 20 Baulücken mit zusammen ca. 8875 qm Baufläche. Der Bebauungsplan "Außen am Ötigheimer Weg I" datiert vom Februar 1974. Teilweise sind die Baulücken demnach über 45 Jahre alt! Höchste Zeit, dass diese Bauplätze ihrer eigentlichen Bestimmung zugeführt werden, nämlich der Schaffung von Wohnraum.</p> <p>Die Bedarfsanalyse von Schöffler.Architekten zählt im gesamten Dorf (Misch + Wohngebiet) - ohne Birkig I - 62 Baulücken mit zusammen 8570 qm + 21616 qm = 30186 qm. Wobei die Flurstücke 6402, 6403 und 6409 mit zusammen 1752 qm meines Erachtens nicht im Mischgebiet (Seite 21 der Bedarfsanalyse) liegen, sondern im Wohngebiet Spatzenäcker. Dann nimmt die Bedarfsanalyse erhebliche Kürzungen vor, in dem sie die Baulücken im Mischgebiet nur zu 50 % zählt (einverstanden) und dann die entstehende Summe noch einmal um 75 % reduziert (nicht einverstanden!). Letzteres mit der Begründung es handele sich um Baulücken im Privatbesitz und darauf habe die Gemeinde keinen Zugriff. 30186 qm reale Baulückenfläche im Dorf - ohne Birkig I - reduziert die Bedarfsanalyse auf 6475 qm "bilanzierte" Baulücken. Dies entspricht einer bilanztechnischen Reduktion um knapp 79 %. Das ist nicht zulässig! Ich sehe hier ein erhebliches "Kleinrechnen" der Baulückenreserve. Durch § 176 BauGB hat die Gemeinde "Zugriff" auf den</p>	<p>festgesetzten Urbanen Gebietes und 32 Grundstücke im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes. Zwischenzeitlich konnte die Gemeinde 33 Grundstücke (mit Bauverpflichtung) veräußern, darunter alle Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet. Für 43 Grundstücke der insgesamt 57 privat zugeteilten Wohnbaugrundstücke liegt zwischenzeitlich ein Bauantrag vor, so dass auch hier mit einer baldigen Bebauung zu rechnen ist (Stand Juli 2025). Auch für den 2. Bauabschnitt liegen der Gemeinde bereits Anfragen vor.</p> <p>Die Umweltbelange und insbesondere die Inanspruchnahme vorhandenen Streuobstbestände werden derzeit im Zuge des parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahrens Birkig / 2. BA auch hinsichtlich möglicher Ausgleichsmaßnahmen geprüft, so dass auch dieser Aspekt eine Berücksichtigung findet.</p>
---	---

Großteil der alten Baulücken. Wenn die Gemeinde ein Baugebot ausspricht mit einer angemessenen Frist von z.B. fünf bis acht Jahren, dann kann man von max. 20 % der Eigentümer ausgehen, die sich auf die Härtefallregel berufen können (aber auch nicht für ewig), vielleicht werden max. 10 % der Eigentümer es auf ein Enteignungsverfahren ankommen lassen, was dann etwas länger dauert. Aber die meisten, wahrscheinlich über 70 % der Eigentümer werden innerhalb der Frist einen Bauantrag stellen oder die Fläche letztlich für eine Bebauung zur Verfügung stellen.

Mit der neuen Gesetzgebung muss man die Baulückenreserve auf jeden Fall höher bilanzieren:
Baulücken im Mischgebiet = $(8570 \text{ qm} - 1752 \text{ qm}) \times 50 \% = 6818 \text{ qm} \times 50 \% = 3409 \text{ qm}$
Baulücken im Wohngebiet
= $21616 \text{ qm} + 1752 \text{ qm} = 23368 \text{ qm}$
Baulücken insgesamt ohne Birkig I
= $3409 \text{ qm} + 23368 \text{ qm} = 26777 \text{ qm}$
Baulückenreserve ohne Birkig I = Baulückenfläche x 70 %
= $26777 \times 70 \% = 18744 \text{ qm}$
Baulückenreserve ohne Birkig I = 18744 qm
= 70 % der Wohnbaulücken insgesamt
Auf längere Sicht sogar bis zu 26777 qm. Das ist ja gerade der Sinn der neuen Gesetzgebung!

Birkig I
Laut Bedarfsanalyse sind im Gebiet Birkig I 90 Wohnbaugrundstücke entstanden, davon wurden sage und schreibe 59 Baugrundstücke wieder an die privaten Eigentümer der ursprünglichen Ackerflurstücke zurückgegeben - ein enormer Anteil von 65,5 %. Für 14 dieser privaten Bauplätze liegen Bauanträge vor und die

restlichen 45 Flurstücke müssen innerhalb der nächsten 8 Jahre bebaut werden, was sicher dazu führen wird, dass ein signifikanter Anteil der 45 (zum Teil spekulativ) erworbenen Bauplätze vor der 8-Jahresfrist wieder verkauft oder übertragen werden (müssen). Die 45 privaten Wohnbaugrundstücke haben eine Gesamtfläche von 16087 qm. Diese Fläche kürzt die Bedarfsanalyse um 20 % auf 12870 qm, wieder mit der Begründung, dass sie in Privatbesitz sind. Diese Kürzung um 20 % ist nicht nachvollziehbar, da die Gemeinde die vertraglichen Voraussetzungen und rechtlichen Mittel hat um alle privaten Wohnbaugrundstücke im Birkig mittelfristig einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Nach meiner Argumentation berechnet sich die Bauflächenreserve im Birkig I höher.

Gebietsart / verfügbar / anrechenbar / Bilanzierung (qm)

MU 3428 / 50 % / 1714

WA Gemeinde / 9042 / 100 % / 9042

WA privat / 16087 / 100 % / 16087

26843

Die gesamte Wohnbauflächenreserve von Bietigheim beträgt damit: Wohnbauflächenreserve ohne Birkig I + Wohnbauflächenreserve Birkig I = 18744 qm + 26843 = 21387 qm.

Gesamte Wohnbauflächenreserve = 45587 qm.

Auf längere Sicht sogar bis zu 26777 qm + 26843 qm = 53620 qm.

Eine Wohnbauflächenreserve von 45587 qm ist ein hoher Wert für Bietigheim und entspricht einem ganzen Neubaugebiet mit 100 Bauplätzen je 456 qm Baufläche,

	<p>gänzlich ohne neue Infrastrukturkosten und ohne Flächenverbrauch am Ortsrand!</p> <p>Die Tatsache, dass insbesondere im alten Ortskern bestehende alte, zum Teil sehr alte Häuser abgerissen werden können oder müssen oder vollständig saniert werden müssen, wodurch dann oft zusätzlicher Wohnraum entsteht, wird in der Bedarfsanalyse überhaupt nicht ermittelt! Zum Beispiel hat der Abriss und Neubau in der Wilhelmstr. 29 (Fist 276/2) zu 5 hochwertigen Wohneinheiten geführt. Derartiges Potential ist in Bietigheim groß und muss in der Bedarfsanalyse quantifiziert werden. Hätte ich die Zahlen, würde ich derartige reale "Umbebauungen" aus den vergangenen 10 Jahren zunächst linear in die Zukunft extrapolieren.</p> <p>Schutz der Streuobstwiesen Seit Juli 2020 sind Streuobstwiesen vom Gesetzgeber geschützt (§ 33a Naturschutzgesetz). Historisch bedingt befinden sich die meisten Streuobstwiesen am Ortsrand von Bietigheim, oft genau da wo neue Baugebiete ausgewiesen werden.</p> <p>Ob alte ökologisch wertvolle Streuobstwiesen doch geopfert werden, ist dann eine "Abwägung der öffentlichen Interessen" einerseits an dem Erhalt der Streuobstwiesen und andererseits an einem Neubaugebiet. Für die Gemeinde Bietigheim, die so viele Baulücken hat, stellt sich damit logisch die Frage: Ist der Erhalt von Baulücken von größerem öffentlichem Interesse als der Erhalt Streuobstwiesen? Wenn die Gemeinde kein Baugebot ausspricht und die geplanten Baugebiete weiter vorantreibt bejaht sie meines Erachtens diese Frage.</p>	
--	--	--

	<p>kann. Die Gemeinde Bietigheim kann zwei öffentlichen Interessen gleichzeitig dienen, nämlich dem Schließen von Baulücken und dem von Streuobstwiesen. Die Schließung von Baulücken muß Vorrang haben, vor der Zerstörung alt gewachsener, ökologisch wertvoller Streuobstwiesen. Siehe hierzu meine Dokumentation: "Die Streuobstwiese Schelmenäcker: Wie groß ist ihr ökologischer Wert?", die ich dem Gemeindeverwaltungsverband ebenfalls zur Verfügung stelle.</p>	
	<p><u>2. Baulücken Gewerbe</u> Die Gemeinde Bietigheim plant seit mehreren Jahren am nord-östlichen Ortrand in den Schelmenäckern ein Gewerbegebiet. Darauf befindet sich neben Mähwiesen eine gewachsene, alte, ökologisch sehr wertvolle Streuobstwiese mit einer Gesamtfläche (Baumkronen-Einhüllenden) von ca. 33000 qm. → Siehe meine Dokumentation: „Die Streuobstwiese Schelmenäcker: Wie groß ist ihr ökologischer Wert?“, die ich der Gemeinde und dem Gemeindeverwaltungsverband ebenfalls zur Verfügung stelle. Das Landratsamt Rastatt hat zur Fortschreibung des Regionalplans zur Siedlungserweiterungsfläche 185 in Bietigheim (derzeit grüncäsiertes Nordteil der Schelmenäcker) am 30.06.2021 wie folgt ‚kritisch‘ Stellung genommen:</p> <p><i>„Bietigheim: Die SERW_185_V1 grenzt unmittelbar an die Grüncäsiertes an und stellt für die Tiere bereits jetzt eine Engstelle im Wanderungskorridor zu Durmersheim dar. Die Fläche sollte daher aus naturschutzfachlicher Sicht nicht beansprucht werden – auch nicht für Nebenanlagen, Versickerungsflächen, Bolzplatz o. ä. Darüber hinaus befinden sich im nordöstlichen Teil Ausgleichsflächen der</i></p>	<p>Kenntnisnahme / Keine Berücksichtigung.</p> <p>Abwägungsvorschlag zur Gewerbefläche Schelmenäcker, auch hinsichtlich der noch vorhandenen Baulücken im Gewerbegebiet ‚Langgewann‘ siehe Stellungnahme Ö 4b.</p> <p>Auch die in der Stellungnahme aufgeführten einzelnen Baulücken im Bereich der B 3 und im Bereich Obere Hardt können den Verzicht auf die Aufnahme der Gewerbefläche Schelmenäcker begründen, mit der eine künftige gewerbliche Entwicklung der Gemeinde im Zuge vorbereitenden Bauleitplanung gesichert werden soll: diese Baulücken sind allesamt sehr kleinteilig, vereinzelt und für die Gemeinde nicht unmittelbar verfügbar.</p>

Gemeinde für die Bahnunterführung. Sofern die Ausweisung dennoch umgesetzt werden soll, ist zwingend auf eine gründliche Abarbeitung des Artenschutzes (z.B. Fledermäuse, Vögel, Reptilien), eine anspruchsvolle Durchgrünung, das Siedlungsklima, die Ortsrandgestaltung sowie die Änderung des bereits bestehenden Ausgleichs im nordöstlichen Teil der Fläche zu achten.“

Trotz der kritischen Stellungnahme und trotz der teuren Untersuchungen und der langjährig teuren ‚Ausgleichsmaßnahmen‘ hält die Gemeinde an ihren Plänen für ein Gewerbegebiet Schelmenäcker fest. Am 26.09.2023 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans und am 25.10.2023 die Umlegung beschlossen.

§ 176 BauGB gilt auch für Gewerbeflächen. Die Gemeinde kann ein Baugebot für gewerbliche Baulücken aussprechen, wenn dies aus „städtebaulichen Gründen“ erforderlich ist, zum Beispiel wegen einem großen Bedarf an Gewerbeflächen und weil der Schutz von Streuobstwiesen in öffentlichem Interesse steht.

Die Bedarfsanalyse von Schöffler Architekten nennt zwei kleinere Baulücken privater Eigentümer in Gewerbegebiet Langgewann: Flst. 6100 und Flst. 6103 mit zusammen 1129 qm + 1398 qm = 2527 qm. Vor Ort sieht man dass Flurstück 6270 mit 2489 qm aktuell auch nicht bebaut ist. Zur größten Baulücke Flst. 6382 verschweigt die Bedarfsanalyse jedoch Wesentliches.

Zur Baulücke Flurstück 6382 mit 15278 qm in 76467 Bietigheim: Die Erklärung in der Bedarfsanalyse (S.37): „Das Flst 6382 gehört zu dem nördlich angrenzenden

Betrieb und wurde von diesem ausdrücklich als Erweiterungsfläche erworben“ ist nicht aktuell.

Auf dem Flurstück 6388 (19762 qm) hatte die ehemalige GPA-Pressautomation GmbH ihre 2019 neu errichtete, gemietete Betriebsimmobilie. Das südlich benachbarte Flurstück 6382 (15278 qm) war ursprünglich als mögliche Erweiterungsfläche für die GPA angedacht. Die GPA ging jedoch schon im Frühjahr 2022 in die Insolvenz. Laut Auskunft des Insolvenzverwalters Marc Schmidt-Thieme, Email : info@verwalter.de wurde der Geschäftsbetrieb der GPA bereits Ende 2022 vollumfänglich eingestellt. Anfang des Jahres 2023 hat die GPA die Immobilie dem Vermieter zurückgegeben. Die Baulücke Flurstück 6382 muss und kann demnach nicht mehr für einen Erweiterungsbau der GPA freigehalten werden. Diesen Umstand verschweigt die Bedarfsanalyse.

Die Gemeinde Bietigheim kann sich an den Eigentümer von Flst. 6382 wenden, um die große Baulücke zu schließen (§ 176 BauGB, Baugebot), da dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist (§ 175 BauGB) und der Schutz von Streuobstwiesen in öffentlichem Interesse ist. Ansonsten soll die Gemeinde erklären warum ein Baugebot nicht möglich ist.

Der Investor, der die spezielle Betriebsimmobilie der GPA gebaut hat und sicher langfristig vermieten wollte hatte mit der Insolvenz der GPA plötzlich ein Problem. So schnell können große Gewerbeflächen auch wieder frei werden. Augenscheinlich wird derzeit das Betriebsgebäude an die Spedition Striebich vermietet. Gut, wenn der Markt solch große Gewerbeimmobilien noch absorbieren kann.

So schnell kann sich bei Gewerbeflächen der Spieß um 180 ° drehen. Dies sollte der Gemeinde ein rechtzeitiger Warnschuss sein. Deutschlandweit sind derzeit viele Betriebsschließungen oder Betriebsabwanderungen angekündigt (z.B. Michelin in KA), wodurch dann gleich riesige Flächen in den Markt zurückfallen können.

Für die Gemeinde Bietigheim, die mit Flst 6382 eine 15278 qm große Baulücke hat, stellt sich die Frage: Ist Ihr der Erhalt der Streuobstwiese Schelmenäcker nicht wichtiger als der Erhalt der Gewerbe-Baulücke? Laut Gesetzeslage ist der Erhalt der Streuobstwiese von größerem öffentlichem Interesse.

Baulücken an der B3

In den Gewerbegebieten an der B3 befinden sich noch 3 unbebaute Flurstücke mit einer Gesamtfläche (laut Boris-BW) von 9832 qm.

Lfd. Nr. / Flst. Nr. / Fläche in qm

1 / 3104/24 / 3852

2 / 3104/26 / 5200

3 / 3104/27 / 780

9832

Diese, bis vor kurzem gemeindeeigenen Flurstücke waren Jahre – sogar Jahrzehnte – frei. Jetzt sollen plötzlich 19 Kaufbewerbungen für die Flurstücke eingegangen sein, wo die Gemeinde den Bedarf für ein Gewerbegebiet Schelmenäcker nachweisen muss und als Voraussetzung für eine Genehmigung keine nennenswerten Gewerbe-Baulücken im Bestand haben darf. Bei 19 Bewerbungen hat die Gemeinde sicher die Bewerber ausgewählt, die mit der zeitlich kürzesten Bauverpflichtung einverstanden waren, denn bloße Baulückenspekulanten – ohne wirkliche

Bauabsicht – gibt es zahlreich. Die Gemeinde soll bitte bekannt geben, ob und mit welcher Frist eine Bauverpflichtung für die drei verkauften Flurstücke an der B3 vereinbart wurde. Die Bedarfsanalyse gibt darüber keine Auskunft. So lange kein Bauantrag vorliegt sind die Flurstücke als Baulücken zu zählen.

Zusammenstellung der gewerblichen Baulücken

lfd. Nr. / Flst. Nr. / Lage / Fläche in qm

1 / 6100 / Langgewann /	1129
2 / 6103 / Langgewann /	1398
3 / 6382 / Langgewann /	15278
4 / 3104/24 / Obere Hardt /	3852
5 / 3104/26 / Obere Hardt /	5200
6 / 3104/27 / Obere Hardt /	<u>780</u>
	27637

Das Flurstück 6272 mit 2498 qm wurde dabei nicht mitgezählt. Die Summe der gewerblichen Baulücken, die die Gemeinde über ein Baugebot § 167 BauGB einer baulichen Nutzung zuführen kann beträgt 27637 qm ohne auch nur einen Euro für Infrastrukturmaßnahmen ausgeben zu müssen und ohne auch nur einen Quadratmeter Grünfläche im Außenbereich opfern zu müssen. Dem städtebaulichen Entwurf von Schöffler Architekten auf Seite 44 der Bedarfsanalyse kann man eine Gesamtbaufäche aller Bauflurstücke im Plangebiet Schelmenäcker von 43595 qm entnehmen. Das heißt, die Gewerbe-Baulückenfläche beträgt nach obiger Rechnung ca. 63 % der Gesamtbaufäche im Plangebiet Schelmenäcker.

3. Zusammenfassung Baulücken Wohnen und Gewerbe
Bietigheim hat eine Wohn-Baulückenfläche von 53620 qm

Abwägungsvorschläge zu Baulücken Wohnen und Gewerbe siehe oben

	<p>und eine Gewerbe-Baulückenfläche von 27637 qm. Beide Flächen sind ausreichend, um den mittelfristigen Bedarf an bebaubaren Flächen zu decken, ohne Kosten für Infrastrukturmaßnahmen und ohne Streuobstwiesen im Außenbereich opfern zu müssen. Streuobstwiesen sind von großem öffentlichem Interesse und deshalb durch § 33a NatSchG geschützt. Das Schließen von Baulücken ist ebenfalls von großem öffentlichem Interesse und deshalb durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland möglich. § 176 BauGB "Baugebot" ist die Rechtsgrundlage auf der die Gemeinde die Baulücken einer im öffentlichen Interesse stehenden Bebauung 'per Gesetz' zuführen</p>	
	<p><u>4. Alternative Gewerbeflächen</u> Alternative Flächen für ein Gewerbegebiet ohne vorprogrammierte Kollision mit dem Naturschutz. Ökologisch minderwertig sind in aller Regel die Flächen, die über Jahre und Jahrzehnte agrarindustriell bewirtschaftet wurden. Dabei wurden über viele Jahre den (oft verpachteten) Flächen zahlreiche Bäume entnommen und die Böden jährlich mehreren agrarchemischen Belastungen ausgesetzt. Das Resultat sind heute ökologisch minderwertige Böden ohne große Biodiversität und mit geringem oder ohne Streuobst-Baumbestand. Diese Flächen kann ein geübtes Auge aktuell recht einfach auf Luftbildern im Internet erkennen. Bei google-maps oder beim Bodenrichtwert-Informationssystem Baden-Württemberg (Boris-BW). Solche Flächen, die ökologisch weniger wertvoll sind, finden sich auf der Gemarkung Bietigheim auch angrenzend an das Gewerbegebiet Obere Hardt (derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen), auch im Entwicklungsgebiet Birkig in einem langen Streifen</p>	<p>Kenntnisnahme / Keine Berücksichtigung. Das in der Stellungnahme angesprochene Flst. Nr. 3105 ist z.B. aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben (Grünzäsur) nicht entwickelbar und steht auch aus anderen Gründen nicht zur Verfügung. Auch die angrenzenden Bereiche um das bestehende Gewerbegebiet Obere Hardt sind im Regionalplan 2025 als Grünzäsur festgelegt.</p>

	<p>direkt entlang der B36 und an der Autobahn A5 an der Grenze zu Muggensturm.</p> <p>Gewerbeflächen an der A5: Ich will hier auf das Gebiet an der Autobahn A5 an der Grenze zu Muggensturm eingehen, weil das Gebiet laut Raumordnungsplan schon als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Die Bedarfsanalyse von Schöffler Architekten schreibt zu diesem Gebiet: Weiterhin sind in diesem Bereich auch Gewerbeflächenausweisungen (Flächen B 10, B 16) zu nennen, die jenseits der A 5 der Erweiterung des Gewerbegebietes Muggensturm dienen, flächenmäßig jedoch auf Bietigheimer Gemarkung liegen und daher im Flächennutzungsplan des GVV Durmersheim ausgewiesen sind.</p> <p>Das Bild oben aus dem Flächennutzungsplan FNP unterscheidet die Fläche B10, die genehmigt ist und die Fläche B 16, die Entwicklungsfläche ist und von Bietigheim entwickelt und gewerblich bebaut werden kann.</p> <p>Das Bietigheimer Flurstück 3105 beinhaltet beide Flächen B 10 und B 16 und ist 211598 qm groß. Ein Besuch vor Ort bestätigt, dass auf dieser Fläche kein einziger Baum steht. Aus ökologischer Sicht eignen sich diese Flächen für ein Gewerbegebiet gut, da eine harte Kollision mit dem Natur- oder Artenschutz nicht zu erwarten ist. Auch verkehrstechnisch liegt das Gewerbegebiet sehr günstig.</p> <p>Wenn die Gewerbe-Baulücken in Bietigheim mittelfristig geschlossen sind sollten diese (oder derartige) ökologisch minderwertige Flächen als Gewerbegebiet entwickelt werden.</p> <p>Die Streuobstwiese Schelmenäcker kann erhalten bleiben!</p>	
--	--	--