GEMEINDE ALFDORF

REMS-MURR-KREIS

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MIT LANDSCHAFTSPLAN 2040
GENERELLE FORTSCHREIBUNG

B E G R Ü N D U N G

ANERKANNT : ALFDORF, DEN 26.05.2025

gez. Ronald Krötz, Bürgermeister

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 14.10.2013 / 29.07.2019 / 18.12.2023 / 09.12.2024 / 26.05.2025

Proj. Nr.: AL12060 / Kennung: 350i

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und
Stadtplanung

Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen
Telefon 07171 10447-0
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Gesellschafter
LKP Biekert GmbH
LKP Domino GmbH

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Frank Biekert
Dipl.-Ing. Rainer Matheisl

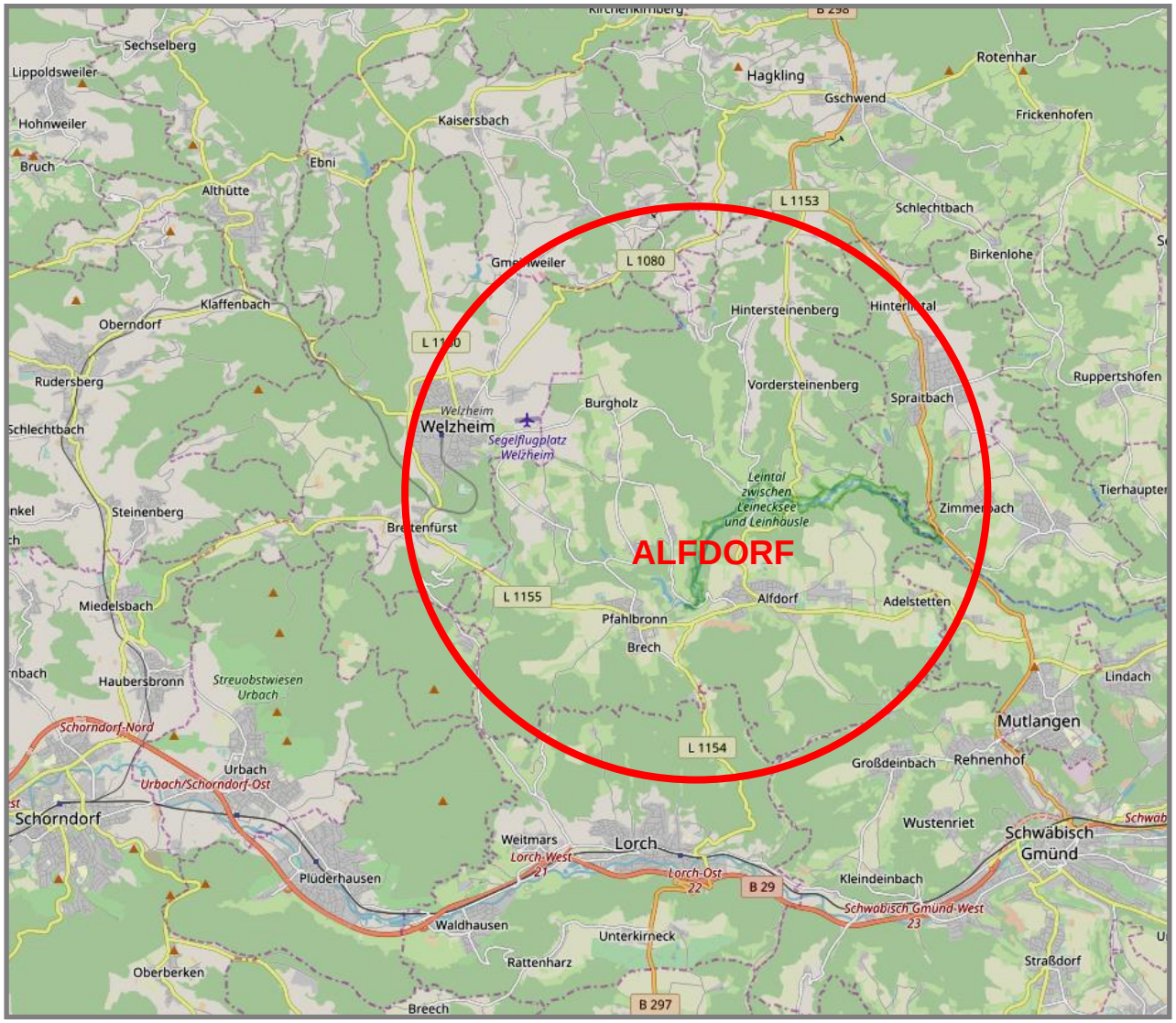
INHALTSVERZEICHNIS

HINWEISE 4
1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN 5
1.1 RECHTSGRUNDLAGEN 5
1.2 ERFORDERLICHKEIT DER GENERELLEN FORTSCHREIBUNG 5
1.3 PLANUNGSGEBIET 7
1.4 PLANWERK 9
1.5 VERFAHREN 9
2.0 ÜBERGEORDNETE UND ERGÄNZENDE GRUNDLAGEN DER PLANUNG 10
2.1 LANDESENTWICKLUNGSPLANUNG 11
2.2 REGIONALPLAN 2020 DER REGION STUTTGART 13
2.3 ERGÄNZENDE PLANUNGEN 16
2.3.1 UMWELTBERICHT UND LANDSCHAFTSPLAN 16
2.3.2 PLANUNGEN VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE 16
3.0 ERLÄUTERUNGEN DER INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG 2040 17
3.1 VORBEMERKUNGEN 17
3.2 AUSGANGSSITUATION – ENTWICKLUNG IM ZEITRAUM BIS 2022 18
3.2.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 18
3.2.2 ARBEITSPLATZENTWICKLUNG 20
3.2.3 SIEDLUNGSENTWICKLUNG 22
3.2.4 INNERÖRTLICHE FLÄCHENPOTENZIALE 24
3.3 BAUFLÄCHENENTWICKLUNG 25
3.3.1 VORBEMERKUNGEN 25
3.3.2 WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG 27
3.3.3 ENTWICKLUNG DER GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN (M) 32
3.3.4 GEWERBEBAUFLÄCHENENTWICKLUNG 32
3.3.5 SONSTIGE FLÄCHENENTWICKLUNGEN 40
3.4 EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF 41
3.4.1 KINDERGÄRTEN UND SCHULEN 42
3.4.2 SONSTIGE FLÄCHEN UND EINRICHTUNGEN 43
3.5 NATUR UND LANDSCHAFT 45
3.5.1 REGIONALE GRÜNZÜGE UND -ZÄSUREN 45
3.5.2 SCHUTZGEBIETE 45
3.5.3 AUSGLEICHSFLÄCHEN 46
3.5.4 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT 47
3.6 VERKEHR 50
3.6.1 KLASSIFIZIERTE STRASSEN 50
3.6.2 INNERÖRTLICHES STRASSEN- UND WEGENETZ 51
3.6.3 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV) 51
3.6.4 FLUGVERKEHR 52
3.7 EINZELHANDEL / DIENSTLEISTUNG 52
3.8 VER- UND ENTSORGUNG 55
3.8.1 WASSERVERSORGUNG 55
3.8.2 ENERGIEVERSORGUNG 56
3.8.3 ABWASSERBESEITIGUNG / ABFALLENTSORGUNG / ALTABLAGERUNGEN 57

ANLAGEN

ANLAGE 1	FLÄCHENPOTENZIALANALYSE
ANLAGE 2	UNTERSUCHUNG DER SIEDLUNGSFLÄCHEN
ANLAGE 3	LANDSCHAFTSPLAN
ANLAGE 4	UMWELTBERICHT
ANLAGE 5	SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG
ANLAGE 6	DENKMALLISTEN

Bestandteil der generellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist neben der Begründung auch die Karte im Maßstab 1:10.000 mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken vom 14.10.2013 / 29.07.2019 / 18.12.2023 / 09.12.2024 / 26.05.2025. Der zeichnerische Teil besteht aus nördlichem und südlichem Teil.



Karte 1: Übersichtsplan unmaßstäblich

HINWEISE

- Der vorliegende Flächennutzungsplan besteht aus Texten (Begründung, Flächenpotenzialanalyse, Untersuchung der Siedlungsflächen, artenschutzrechtliche Prüfung) und Karten (Original-Maßstab 1:10.000) sowie dem Landschaftsplan und Umweltbericht, ebenfalls mit Texten und Plänen.

- Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, wurden in den Flächennutzungsplan im Allgemeinen, soweit darstellbar, nur nachrichtlich übernommen (§ 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

- Die im Rahmen des Verfahrens untersuchten Diskussions- bzw. Alternativflächen sind zeichnerisch sowohl im Flächennutzungsplan, als auch im Landschaftsplan (Anlagen 3) und in der Untersuchung der Siedlungsflächen (Anlage 2) dargestellt. Sie sind nicht Teil der zur Genehmigung beantragten Bauflächen.

- Das Straßennetz einschließlich der Verkehrsknoten ist nur in seiner Grundstruktur dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die wesentlichen Teile des überörtlichen Verkehrsnetzes. Farbig dargestellt sind nur die klassifizierten Straßen (Landes- und Kreisstraßen) sowie die wichtigen Gemeindeverbindungsstraßen außerhalb der Siedlungsflächen.

- Symbole ohne Abgrenzung der zugehörigen Nutzungsfläche, bezeichnen Nutzungen mit relativ kleiner Fläche.

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Die Gemeinde Alfdorf stellt den Flächennutzungsplan für ihren Verwaltungsraum auf und ist die Planungsträgerin.

1.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung und Ausarbeitung eines Flächennutzungsplanes ergeben sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), jeweils in der derzeit gültigen Fassung. Dabei kommen insbesondere der erste Abschnitt „Allgemeine Vorschriften" des ersten Teiles (Bauleitplanung) mit den §§ 1 – 4 und der zweite Abschnitt (Vorbereitender Bauleitplan – Flächennutzungsplan) des Baugesetzbuches mit den §§ 5 – 7 jeweils in der derzeit gültigen Fassung zur Anwendung.

Weitere rechtliche Grundlagen des Flächennutzungsplanes sind:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in Kraft getreten am 31.12.2008 bzw. 30.06.2009
- Landesplanungsgesetz (LplG) vom 10.7.2003,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) in der Fassung vom 18.Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt 1991, Seite 58),

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Aufbauend auf dem § 1 BauGB stellen sich folgende Planungsgebote bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans als wesentlich dar:

- die Planungspflicht (§ 1 Abs.1 und 3 BauGB),
- das Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs.4 BauGB),
- die Bodenschutzklausel (§ 1 Abs.5 BauGB),
- die Umwidmungssperrklausel (§ 1 Abs.5 BauGB),
- die Berücksichtigung und Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs.6 und 7 BauGB,
- das Abstimmungsgebot mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs.2 BauGB),
- die Dokumentation der Umweltprüfung in einem Umweltbericht (§ 2 Abs.4 BauGB),
- das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs.2 BauGB).

Aufhebung des bestehenden Flächennutzungsplanes

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung des vorliegenden Flächennutzungsplanes wird der bisher gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfdorf, genehmigt vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis am 17.09.2004, öffentlich bekanntgemacht am 01.10.2004, aufgehoben.

1.2 ERFORDERLICHKEIT DER GENERELLEN FORTSCHREIBUNG

Die Gemeinde hat die Aufgabe, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist grundsätzlich, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Gemeinden vorzubereiten und zu leiten. Die Planungshoheit der Gemeinden schließt die Pflicht ein, Bauleitpläne stets dann aufzustellen, wenn ein Bedürfnis dafür vorliegt. Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um die im öffentlichen Interesse stehende städtebauliche geordnete Entwicklung der Gemeinde zu gewährleisten, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an die Ziele der Raumordnung anzupassen und um die seit der Gültigkeit des bisher bestehenden Flächennutzungsplanes veränderten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Nachdem der Planungszeitraum des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes im Jahr 2015 abgelaufen und die auf diesen Zeitraum bezogene Siedlungsentwicklung weitestgehend ausgeschöpft ist, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen durch die Novellierungen des BauGB weiterentwickelt wurden und auch der Regionalplan bis 2020 fortgeschrieben wurde, sollen durch die generelle Fortschreibung des FNP 2015 bis zum Planjahr 2040 die in § 5 BauGB genannten Inhalte überprüft und weiterentwickelt werden.

Für den maßgeblichen Zeitraum 2015 bis 2040 befindet sich der Planungsraum weiterhin im Spannungsfeld einerseits zwischen den im zunehmenden Umfang vom Regionskern Stuttgart ausgehenden Impulsen sowie dem relativ hohen Bevölkerungszuwachs aus Zuwanderung und dem Anspruch, für die hier lebende Bevölkerung auch Arbeitsplätze bereitzustellen und andererseits der Verpflichtung, die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft zu erhalten. Auch die Interessen der Nah- und Ferienerholung sind so zu berücksichtigen, dass die Erhaltung der natürlichen Ressourcen gewährleistet bleibt.

Die Gemeinde ist unter Berücksichtigung der derzeit hohen Nachfrage nach Wohnungen verpflichtet, diesem Belang im Rahmen der Bauleitplanung und ihrer Ortsentwicklung nachzugehen. Weitere Belange, die derzeit ebenfalls zu berücksichtigen sind, ist die Ausweisung gewerblicher Flächen sowie die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Insbesondere im Rahmen der geplanten Weiterentwicklung der Firma ZF-TRW sowie weiterer Betriebe besteht hier ein überdurchschnittlicher Bedarf an Flächenausweisungen für Gewerbe. Die überdurchschnittliche Ausstattung der Gemeinde mit Gewerbe ist auch erkennbar am Einpendlerüberschuss, der für eine Gemeinde im Ländlichen Raum eher ungewöhnlich ist. Im Widerspruch steht dabei jedoch, dass für die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde im Wesentlichen nur landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung stehen. Daher besteht auch die große Verantwortung die Ziele der Raumordnung und des Landesentwicklungsplanes in der weiteren Entwicklung zu berücksichtigen.

Der vorliegende Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfdorf regelt das Verhältnis der vielfach untereinander konkurrierenden Nutzungen zueinander. Dies ist vor allem deshalb notwendig, weil für die verschiedenen Nutzungsansprüche nur begrenzt Flächen zur Verfügung stehen. Für den maßgeblichen Zeitraum bis 2040 befindet sich der Planungsraum im Spannungsfeld verschiedener Interessen:

- einerseits die Aspekte des Ländlichen Raumes mit allen seinen Strukturproblemen sowie andererseits die von den naheliegenden Verdichtungsräumen ausgehenden Impulse zu berücksichtigen und auf diese einzugehen,
- den Bemühungen, die negativen Auswirkungen des demografischen Wandels zu verhindern bzw. abzufedern,
- dem Anspruch, für die im Ort lebende Bevölkerung gute Voraussetzungen für Sicherung der Nahversorgung sowie für die Bereitstellung von Bauland und Arbeitsplätzen zu schaffen,
- der besonderen Verpflichtung, die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft und nachhaltig zu schützen (Erhaltung der natürlichen Ressourcen) insbesondere auch die Belange der Land- und Forstwirtschaft sowie
- den Bereich als Naherholungsraum für die Region weiter zu entwickeln.

Gemäß Landesentwicklungs- und Regionalplan liegt der Planungsraum abseits der Entwicklungsachse des Remstales im Ländlichen Raum ist jedoch als Kleinzentrum ausgewiesen. Die Gemeinde muss daher nicht nur die Eigenentwicklung berücksichtigen, sondern kann darüber hinaus auch angemessene Wanderungsgewinne veranschlagen.

Die im Zusammenhang mit den gesetzlichen Vorgaben und raumordnerischen Zielen aufgezeigten Grundlagen, Restriktionen und Konflikte setzen dem möglichen Umfang der Siedlungsentwicklung heute relativ enge Grenzen. Dies stellt insgesamt einen Abwägungsprozess der gesamten zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 Abs.6 BauGB dar. Durch die in den Planungsprozess einbezogene Landschaftsplanung mit Umweltbericht ist jedoch gewährleistet, dass mögliche Eingriffe durch die erforderlichen Flächenausweisungen angemessen ausgeglichen und auf das notwendige Minimum reduziert werden können.

Das Erfordernis der generellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ergibt sich insbesondere dadurch, dass die Flächenausweisungen aus dem FNP 2015 größtenteils aufgebraucht sind und eine hohe Nachfrage an Bauland für Wohnen und Gewerbe besteht. Verantwortlich dafür sind die Einstufung als Kleinzentrum und die starken Gewerbebetriebe mit über 3.000 Arbeitnehmern, allen voran die Firmen ZF-TRW und Astorplast, die sich am Standort in den nächsten Jahren konsolidieren und weiterentwickeln möchten. Weitere kleinere Firmen haben ebenso Bedarfe angemeldet. Diese Situation generiert auch den seit Jahren stetigen, bereits o.g. Einpendlerüberschuss und trägt dazu bei, dass auch Wohnungen und Häuser stark gesucht sind. Um die Fachkräfte zu binden, ist es daher in Zukunft auch immer wichtiger, diesen auch im direkten Arbeitsplatzumfeld adäquaten Wohnraum anzubieten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Alfdorf hat deshalb in seiner Sitzung am 13.02.2012 den Aufstellungsbeschluss für die generelle Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit dem damaligen Zielhorizont 2030 gefasst. Zur Schaffung der Planungssicherheit ist die Aufstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Planungszeitraum erstreckt sich aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrensstandes nun bis zum Zieljahr 2040. Sämtliche Planrichtwerte und Berechnungen beziehen sich auf diesen Planungszeitraum.

Bei den nachfolgend neu ausgewiesenen Wohn- und Gewerbebauflächen wird davon ausgegangen, dass diese bis zum Jahre 2040 den voraussehbaren Bedarf der Gemeinde decken.

1.3 PLANUNGSGEBIET

Geltungsbereich

Der Planungsraum umfasst das komplette Gemeindegebiet der Gemeinde Alfdorf mit einer Fläche von insgesamt ca. 6.852 ha.

Lage im Raum

Die Gemeinde Alfdorf liegt am östlichen Ende des Rems-Murr-Kreises im Bereich des Welzheimer Waldes und ist flächenmäßig eine der größten Gemeinden des Landkreises. Alfdorf gehört zur Region Stuttgart und damit zu einer der sieben Metropolregionen Deutschlands, die eine besondere Bedeutung für die Raumentwicklung in Deutschland und Europa haben. Das Gemeindegebiet gehört jedoch auch zum Erholungsraum des Schwäbisch-Fränkischen-Waldes und ist daher besonders als Wohnort und für die Naherholung für den östlichen Teil der Region von großer Bedeutung.

Verkehrsanbindung

Alfdorf ist über verschiedene Landesstraßen an das übergeordnete Verkehrsnetz der Bundesstraße B 29 im Süden bei Lorch sowie im Osten bzw. im Norden an die Bundesstraße B 298 bei Mutlangen bzw. bei Gschwend angebunden. Über die 5 km entfernte Stadt Lorch ist die Gemeinde an das schienengebundene Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) mit dem Zentrum der Region Stuttgart verbunden.

Der Planungsraum umfasst das Gemeindegebiet der Gemeinde Alfdorf mit folgenden Ortsteilen, Weilern und Wohnplätzen. Dies sind:

Gemarkung	Ortsteil / Weiler / Wohnplatz	Einwohner (Stand 01.2013)	Einwohner (Stand 11.2023)
Alfdorf	Alfdorf (Hauptort)	3.187	3.372
	Adelstetten	191	174
	Bonholz	74	16
	Enderbach	66	74
	Haselbach	79	69
	Leinhalde	2	1
	Maierhof	3	4
	Maierhofer Sägmühle	10	7
	Schölleshof	8	6
	Strübelhof	1	3
	Strübelmühle	15	16
Einwohner	Gemeindeteil Alfdorf	3.636	3742
Pfahlbronn	Pfahlbronn (Hauptort)	1.119	1171
	Brech	576	606
	Brend	104	98
	Buchengehren	29	30
	Buchengehrener Sägmühle	32	24
	Burgholz	91	80
	Burgholzhof	4	4

Gemarkung	Ortsteil / Weiler / Wohnplatz	Einwohner (Stand 01/2013)	Einwohner (Stand 11.2023)
Pfahlbronn (Fortsetzung)	Burgholzer Sägmühle	4	4
	Döllenhof	13	11
	Fritzhof	6	8
	Gehäuhaus	2	4
	Haghof	30	30
	Haghofer Ölmühle	4	3
	Hagmühle	1	1
	Haldenhof	7	6
	Haselhof	14	13
	Höldis	79	80
	Leinecksmühle	3	3
	Mannholz	57	48
	Mannholzer Ölmühle	9	7
	Meuschenmühle	3	10
	Mittelweiler	18	17
	Niederheckenhof	5	4
	Pfahlbronner Mühle	2	2
	Rienharz	338	344
	Rienharzer Sägmühle	17	19
	Schenkhöfle	8	11
	Schmidhof	3	6
	Schmidhöfle	3	3
	Tannhof	40	48
	Voggenberg	21	21
	Voggenbergmühle	5	8
	Voggenberger Sägmüle	6	6
Einwohner	Gemeindeteil Pfahlbronn	2.653	2730
Vordersteinenberg	Vordersteinenberg (Hauptort)	195	210
	Bruckhof	53	38
	Deschenhof	11	13
	Dornhalden	14	13
	Greuthof	5	3
	Greuthöfle	3	2
	Hafental	3	-
	Heinlesmühle	8	6
	Hellershof	73	68
	Hintersteinenberg	141	151
	Hüttenbühl	43	46
	Kapf	98	98
	Neuwirtshaus	19	26
	Pfahlenhof	2	2
	Schotthof	5	8
	Steinhaus	8	8
	Stixenhof	9	8
	Tennhöfle	19	16
	Vaihinghof	11	9
	Wahlenheim	23	21
Einwohner	Gemeindeteil Vordersteinenberg	743	746
Gesamteinwohner	Gemeinde Alfdorf	7.032	7218

Tabelle 1: Einwohnerverteilung der Gemeinde Alfdorf

1.4 PLANWERK

Bestandteile

Der Flächennutzungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Flächennutzungsplan – Karte im Maßstab 1 : 10.000 (Lageplan) mit Eintragung der bestehenden und beabsichtigten Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet sowie der nachrichtlich bzw. zu kennzeichnenden Planungen, Flächen oder Nutzungsregelungen gemäß § 5 Abs. 1 bis 4 BauGB.
- Begründung
- Flächenpotenzialanalyse (Anlage 1)
- Untersuchung der Siedlungsflächen (Anlage 2)
- Landschaftsplan (Anlagen 3)
- Umweltbericht (Anlage 4)
- sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 5) und
- Denkmallisten (Anlage 6)

Plandarstellung / Grundlagendaten

Der Lageplan zum Flächennutzungsplan (Karte) wurde in digitaler Form bearbeitet und farbig im Maßstab 1 : 10.000 erstellt. Die graphische und farbliche Darstellung sowie die Verwendung von Planzeichen erfolgt entsprechend den Vorgaben der Planzeichenverordnung (PlanzV).

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung, der für die zukünftige Bebauung vorgesehenen Flächen, erfolgt in der Karte gemäß § 1 (1) BauNVO nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Bauflächen. Baugebiete, die noch nicht erschlossen sind, aber bei der aktuellen Planerstellung (Juli 2023) bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, werden in der Karte bereits als bestehende Bauflächen dargestellt.

Der Lageplan zur Fortschreibung des FNP 2040 sowie die Karten zu Landschaftsplan und Umweltbericht sowie weitere Unterlagen werden auf Grundlage der automatisierten Liegenschaftskarte des Landesamtes erstellt.

Plangrundlage: ALK-Daten Stand März 2023

1.5 VERFAHREN

Ausgangssituation

Der seit 01.10.2004 gültige Flächennutzungsplan für die Gemeinde Alfdorf war auf das Zieljahr 2015 ausgelegt und soll nun durch die vorliegende Fortschreibung bis zum Zieljahr 2040 fortgeschrieben werden.

Die vorbereitende Bauleitplanung für Alfdorf wurde auf Grundlage planerischer Überlegungen in Diskussionen von Gemeinderat, Verwaltung und Planern entwickelt. Die nunmehr vorgesehene generelle Fortschreibung knüpft an die vorausgegangenen Planungen an.

Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Umstellung der Katastergrundlagen und zahlreicher weiterer Unterlagen und Informationsquellen auf Basis der elektronischen Datenverarbeitung wird das gesamte Planwerk in digitaler Form neu gezeichnet und überarbeitet. Die nachrichtlich zu übernehmenden Planinhalte der verschiedenen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Leitungsträger werden neu erhoben.

Verfahrensablauf

Die Beratungen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden im Gemeinderat der Gemeinde Alfdorf am 13.02.2012 begonnen, an dem auch der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. In diesem Zusammenhang wurde auch das Planungsbüro LKP+ Ingenieure GbR, Mutlangen mit der Bearbeitung beauftragt. Für die landschaftsplanerische Bearbeitung wurde das Büro Stadtlandingenieure, Ellwangen beauftragt. Nach Erhebung der Grundlagendaten wurde auf Grundlage der rechtlichen Voraussetzungen im Frühjahr 2013 eine Ermittlung der bestehenden Flächenpotenziale durchgeführt. Siehe dazu Anlage 1 „Flächenpotenzialanalyse". Parallel dazu setzte sich der Gemeinderat der Gemeinde Alfdorf in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 25.02.2013 mit den zukünftig auszuweisenden Siedlungsflächen auseinander. Dabei wurden von Verwaltung und Planern 20 mögliche Flächen vorgestellt. In den weiteren Diskussionen wurden

vom Gemeinderat vier weitere Flächen in die Untersuchungen aufgenommen. Bei einem Scoping-Termin wurden am 20.03.2013 die möglichen Siedlungsflächen den wichtigsten Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgestellt und diskutiert. Dabei wurden an einigen wenigen Flächen insbesondere natur- und-/oder artenschutzrechtliche Konflikte festgestellt. Insgesamt wurde von den Behörden, die die raumordnerischen Belange vertreten, darauf hingewiesen, dass der Flächenbedarf für die Entwicklung von Siedlungsflächen im Außenbereich detailliert nachgewiesen werden muss. Die Entwicklungsprognose wurde dann nach Vorliegen aller Untersuchungen und Planungsüberlegungen in einem Gespräch mit dem Verband Region Stuttgart am 20.08.2013 abgestimmt.

Am 14.10.2013 wurde der erste Vorentwurf des Flächennutzungsplanes im Gemeinderat nach intensiver Diskussion beschlossen. Auf dieser Grundlage wurde nach der öffentlichen Bekanntmachung am 03.12.2013 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 07.12.2013 bis 28.02.2013 durchgeführt. Parallel dazu erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB. Nach Eingang der Stellungnahmen wurden diese ausgewertet und ggf. noch mit den zuständigen Fachbehörden weiter abgestimmt. Insbesondere von der Unteren Naturschutzbehörde wurden Bedenken vorgebracht, da die Tiefe der landschaftsplanerischen Bearbeitung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit den vorliegenden Flächenausweisungen unzureichend sei. Daher wurde in den Jahren 2014 bis 2018 der Landschaftsplan vom Büro Stadtlandingenieure, Ellwangen entsprechend ausgearbeitet. Weitere Bedenken wurden von den Raumordnungsbehörden vorgetragen, die eine detailliertere Auseinandersetzung mit dem Flächenbedarf gefordert haben. Aufgrund der Entwicklungen im Gewerbe und Einzelhandel hat sich die weitere Bearbeitung zum Flächennutzungsplan-Entwurf dann bis ins Jahr 2019 verzögert. Aufgrund der langen Laufzeit des Verfahrens wurden die Grundlagendaten teilweise nochmals aktualisiert und dem Gemeinderat wurden der Entwurf des Flächennutzungsplans mit dem Entwurf des Landschaftsplans in der öffentlichen Sitzung am 29.07.2019 mit den vorgenommenen Anpassungen vorgestellt. Gleichzeitig erfolgte die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung. Die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde dann in der Zeit vom 20.01.2020 bis zum 28.02.2020 durchgeführt. Parallel dazu fand auch die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB statt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden von den Raumordnungsbehörden noch vertiefende Auseinandersetzungen mit dem Flächenbedarf bzw. noch konkretere Nachweise der Erforderlichkeit, insbesondere für die Gewerbenutzungen gefordert, welche im Zuge der weiteren Planungen ergänzt und aktualisiert wurden.

Anschließend wurde eine erneute Auslegung des Flächennutzungsplanes gemäß § 4a (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.02.2024 bis zum 15.03.2024 durchgeführt. Parallel dazu fand auch erneut die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB statt.

Da von den Raumordnungsbehörden auch danach noch Bedenken hinsichtlich des Flächenbedarfs vorlagen fanden weitere Abstimmungstermine statt und die Planung wurde abermals überarbeitet. Anschließend wurde gemäß § 4a (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.02.2025 bis zum 19.03.2025 eine dritte öffentliche Auslegung durchgeführt. Parallel dazu fand auch wiederum die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB statt. Dadurch kann sowohl der Bedarf für die Ausweisung von Wohnbau-, wie auch für Gewerbeflächen plausibel nachgewiesen werden.

Auf die Verfahrensvermerke auf der Karte zum Flächennutzungsplan wird zudem verwiesen.

2.0 ÜBERGEORDNETE UND ERGÄNZENDE GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Übergeordnete Planungen sind

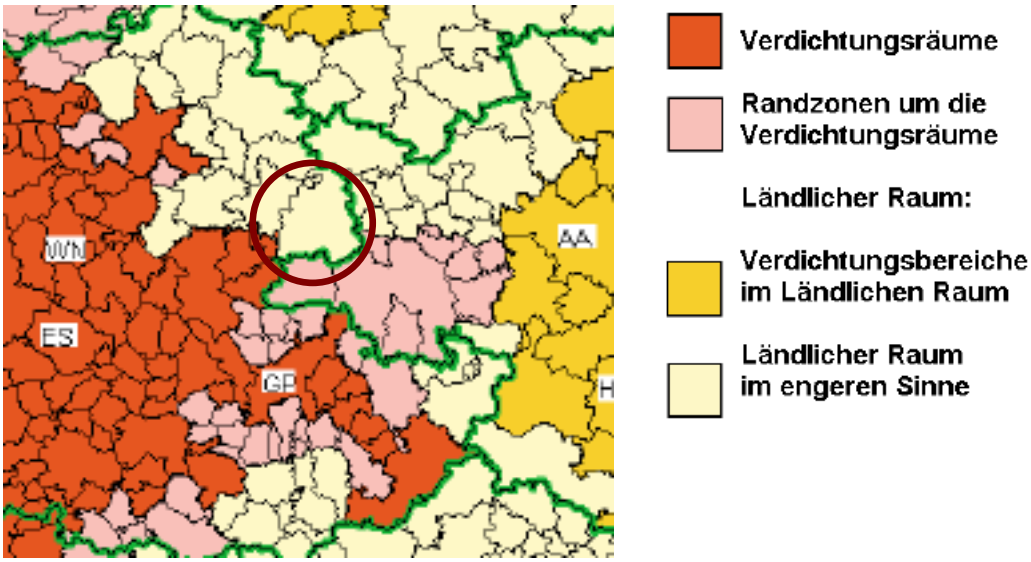
- Landesentwicklungsplan 2002 Baden – Württemberg (LEP 2002) vom 23.07.2002, verbindlich seit 21.08.2002,

- Regionalplan 2020 für die Region Stuttgart vom 22.07.2012, verbindlich seit 12.11.2010.

Unter Kap. 2.1 und 2.2 werden die für die Aufgabe des FNP erforderlichen wesentlichen Planungsinhalte beschrieben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die raumordnerischen Ziele (Z) bei raumbedeutsamen Planungen als verbindliche Vorgaben zu beachten sind und durch planerische Abwägung nicht überwunden werden können. Sie begründen in der Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Die Grundsätze (G) enthalten allgemeine Aussagen, die im Rahmen der Bauleitplanung in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen sind.

2.1 LANDESENTWICKLUNGSPLANUNG

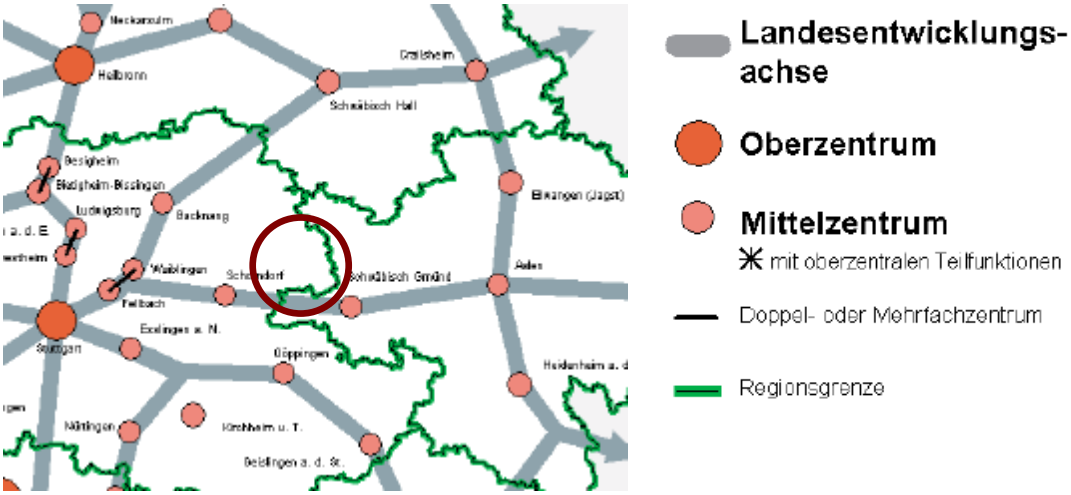


Karte 2: LEP-Raumkategorien; Quelle Landesentwicklungsplan 2002.

Der Landesentwicklungsplan gilt als Kursbuch für die räumliche Entwicklung des Landes und enthält die sogenannten Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung, die für die Gemeinden verbindlich sind. Dabei haben die nachhaltige Sicherung von Lebensqualität und Wohlstand einschließlich dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Landes als Wirtschafts- und Wohnstandort, der Erhalt der Primärfunktionen von Land- und Forstwirtschaft sowie die Offenhaltung angemessener Gestaltungsmöglichkeiten für kommende Generationen einen besonderen Stellenwert.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan gehört die Gemeinde Alfdorf mit ihrem gesamten Gemeindegebiet zum „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ und ist dem Mittelbereich Schorndorf mit dem Mittelzentrum Schorndorf zugeordnet. Die Gemeinde liegt unmittelbar nördlich der Landesentwicklungsachse (Schorndorf –) Schwäbisch Gmünd – Aalen (– Nördlingen).

Der Einzugsbereich des Mittelzentrums Schorndorf ist der sogenannte Mittelbereich.



Karte 3: LEP Landesentwicklungsachsen; Quelle: Landesentwicklungsplan 2002.

Die wichtigsten Ziele und Grundsätze lauten wie folgt:

- Die Entwicklung ist am Prinzip der Nachhaltigkeit auszurichten. (PS 1.1 G)
- Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum. (PS 1.4 G)
- Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum unter dem Aspekt der Bewahrung seiner landschaftlichen Vielfalt und kulturellen Eigenart mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und weiterzuentwickeln. (PS 2.4.1 G)
- Die zentralen Orte sind als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren sowie als Siedlungsschwerpunkte zu sichern. (PS 2.4.1.1 G)
- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandort - Bedingungen Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten werden. (PS 2.4.3 G)
- Die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sollen durch geeignete Flächenangebote usw. verbessert werden, damit das Arbeitsplatzangebot erhalten und erweitert werden kann. (PS 2.4.3.2 G)
- Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. (PS 2.4.3.4 G)
- Die Land- und Forstwirtschaft soll als leistungsfähiger Wirtschaftszweig weiterentwickelt und für den Wettbewerb gestärkt werden, so dass die Funktionen zur Ernährungs- und Rohstoffsicherung usw. auf Dauer erfüllt werden können. (PS 2.4.3.5 Z)
- Sicherung von Freiräumen zur Sicherung und zum Schutz der ökologischen Ressourcen sowie für Zwecke der Erholung. (PS 2.4.3.6 Z)
- Ökologisch bedeutsame Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu sichern. (PS 2.4.3.8 G)
- Die zentralörtliche Gliederung in Oberzentren und Mittelzentren mit Mittelbereichen sowie in den Regionalplänen festgelegte Unterzentren und Kleinzentren soll die dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur des Landes festigen und die angestrebte Siedlungsentwicklung unterstützen und koordinieren. (PS 2.5.1 G)
- Kleinzentren sollen als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können. (PS 2.5.11 Z)
- Gemeinden, in denen aus besonderen Gründen, insbesondere aus Rücksicht auf Naturgüter, keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll, werden in den Regionalplänen ausgewiesen. Der Rahmen der Eigenentwicklung soll es den Gemeinden ermöglichen, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehört die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen

für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf sowie für die Aufnahme von Spätaussiedlern. (PS 3.1.5 Z)

- Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. (PS 3.1.9 Z)
- Die für eine land- und forstwirtschaftl. Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch u. ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren (PS 5.3.2 Z).

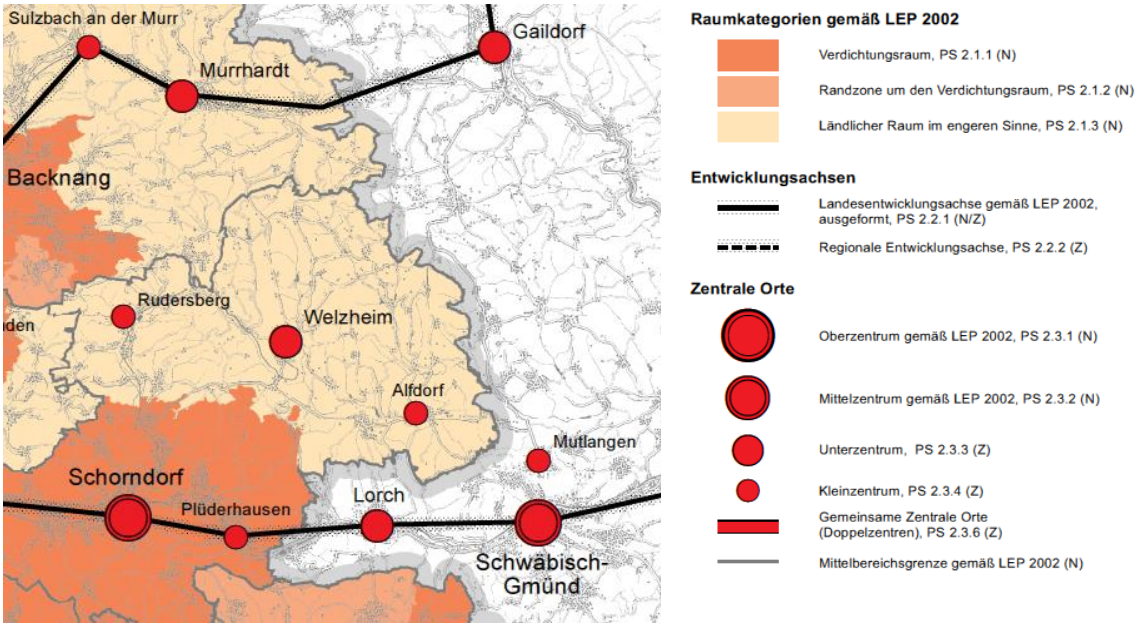
Ziel ist es insgesamt, den Flächenverbrauch zu reduzieren und die Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke sowie für den Verbrauch von Rohstoffen, Energie und Wasser auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Dabei sind die unterschiedlichen gesellschaftlichen Bedürfnisse angemessen zu berücksichtigen, die regionale Vielfalt zu bewahren und in allen Landesteilen räumliche Voraussetzungen für gleichwertige Lebensverhältnisse, günstige wirtschaftliche Entwicklungsperspektiven und gesunde Umweltbedingungen zu erreichen. In der Umsetzung sind dazu die dezentrale Siedlungsstruktur und eine flächendeckende Versorgung mit moderner Infrastruktur sowie die Stärkung der regionalen Eigenkräfte zu fördern.

Der Landesentwicklungsplan schafft den Rahmen und die Grundlage für die im Regionalplan definierten Ziele und Grundsätze, die im Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen sind. Durch den gültigen Regionalplan der Region Stuttgart (siehe Kap. 2.2) aus dem Jahr 2010 ist dieser entsprechend maßgebend.

2.2 REGIONALPLAN 2020 DER REGION STUTTGART

Im System der Zentralen Orte ist die Gemeinde Alfdorf als Kleinzentrum (PS 2.3.4 Z) ausgewiesen. Die Kleinzentren sind so auszubauen, dass sie den häufiger wiederkehrenden Grundbedarf der Einwohner ihres Verflechtungsbereichs decken können. Neu hinzukommende zentralörtliche Versorgungseinrichtungen sind in die zentralörtlichen Versorgungskerne der Zentralen Orte zu integrieren (PS 2.3.5 G).

Weiter ist Alfdorf mit seiner Lage im Ländlichen Raum als „Gemeinde, beschränkt auf die Eigenentwicklung“ ausgewiesen. In der Begründung zum Landesentwicklungsplan steht dazu: „Den sich für die Eigenentwicklung ergebenden Bedarf kann jede Gemeinde nach der Erforderlichkeit und den voraussehbaren Bedürfnissen (§ 1 Abs. 3 und § 5 Abs. 1 BauGB) geltend machen. Dabei soll der natürlichen Entwicklung der Bevölkerung und dem inneren Bedarf Rechnung getragen wer-den, der sich insbesondere durch Verbesserungen der Wohn- und Wohnumfeldverhältnisse, die Erweiterung ortsansässiger Betriebe und die Weiterentwicklung der technischen und sozialen Infrastruktur ergeben kann. Auch der örtliche Bedarf, der sich aus der Aufnahme von Spätaussiedlern ergibt, soll nach dem Willen des Landtags Berücksichtigung finden. Ein darüber hinausgehender Bedarf für Wanderungsgewinne und für größere Gewerbeansiedlungen kann im Rahmen der Eigenentwicklung jedoch nicht in Ansatz gebracht werden.“ Eine regionalplanerische Einschränkung der Eigenentwicklung wird nicht vorgenommen, vielmehr wird diese jeder Gemeinde zuerkannt. Die Eigenentwicklung findet jedoch dort ihre Grenzen, wo standortgebundene Gegebenheiten eine weitere Siedlungsentwicklung ausschließen oder natürliche Ressourcen für immer gestört würden (§ 1 (5) i.V.m. §1a BauGB).

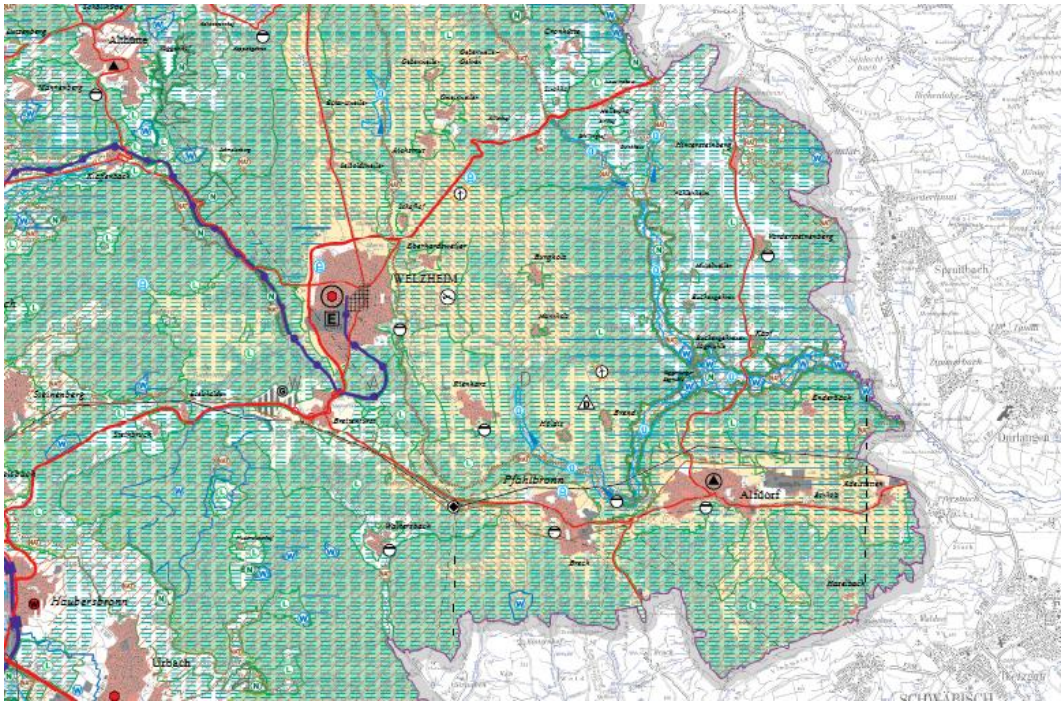


Karte 4: Ausschnitt Strukturkarte (Quelle Regionalplan Verband Region Stuttgart 2020)

Die wichtigsten Ziele und Grundsätze lauten wie folgt:

- Ziel der Regionalentwicklung in der Region Stuttgart ist, Chancen für eine weiterhin hohe wirtschaftliche Leistungskraft zu eröffnen. Grundlage dafür ist eine nachhaltige, sozial gerechte, ökologisch tragfähige und ökonomisch effiziente Entwicklung der Region, die eine ausreichende Wohnungsversorgung sichert und den Erhalt bzw. die Schaffung von Arbeitsplätzen ermöglicht. Die Vielfalt der Landschaftsräume ist zu erhalten und in ihrer naturnahen Entwicklung auch als Naherholungsraum zu fördern. Die in den Kommunen erreichte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen ist tragfähig weiterzuentwickeln. Die Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung sind dabei an einer sparsamen Inanspruchnahme natürlicher und finanzieller Ressourcen, der Nachhaltigkeit, am sozialen Miteinander, der Integration und der Mobilität aller Bevölkerungsgruppen auszurichten. (PS 1.1.1 G)
- Der Bedarf an Bauflächen für Wohnen und Gewerbe ist zu sichern. Im Bestand noch gegebene Nutzungsmöglichkeiten sollen bevorzugt – vor der Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen im Außenbereich – ausgeschöpft werden (Innen- vor Außenentwicklung durch Umnutzung und Nachverdichtung). Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht ist unter Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innen-bereichspotenziale zu begründen. Sind Siedlungsflächenerweiterungen erforderlich, ist auf den Schutz der einzelnen Naturgüter, von Kultur- und Bodendenkmalen sowie die Sicherung siedlungsnaher Erholungsmöglichkeiten zu achten. (PS 1.4.2.5 Z)
- Der Ländliche Raum im engeren Sinne soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten und der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt werden. Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sollen durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien verbessert werden. Die Siedlungsentwicklung im Ländlichen Raum im engeren Sinne soll dabei in besonderem Maße auf die naturräumlichen und landschaftlichen Gegebenheiten abgestimmt werden. Dabei sollen insbesondere großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Nutzung der bereits vorhandenen dezentralen Infrastruktur abgestimmt werden. (PS 2.1.3.1 N/G)
- Die Kleinzentren sind so auszubauen, dass sie den häufiger wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarf der Einwohner ihres Verflechtungsbereichs decken können. (PS 2.3.4 Z)

- In den Gemeinden, beschränkt auf Eigenentwicklung nach PS 2.4.2 (Z) sind Wohnbauflächen sowie gewerbliche Bauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des „inneren Bedarfs“ zulässig. In begründeten Fällen können auf Nachweis zusätzlich Wohnbauflächen zugelassen werden, wenn ein hoher Einpendlerüberschuss, ein Geburtenüberschuss oder andere konkrete örtliche Besonderheiten bestehen und nachgewiesen werden. Insgesamt wird in Gemeinden, beschränkt auf Eigenentwicklung nach PS 2.4.0.5 (Z) und PS 2.4.2 (Z) als Orientierungswert ein Zuwachs von 1 % der Wohneinheiten (WE) je fünf Jahre zugrunde gelegt. Bei der Ermittlung des Bedarfs sind neben diesen Orientierungswerten auch die Vorgaben und Hinweise der Obersten Landesplanungsbehörde mit einzubeziehen. (PS 2.4.0.5 Z/G)



Karte 5: Ausschnitt Raumnutzungskarte; Quelle Regionalplan Verband Region Stuttgart 2020.

- Die Innenentwicklung genießt klare Priorität vor der Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen. Der Bauflächenbedarf ist in allen Teilen der Region Stuttgart vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale sowie den in Bauleitplänen ausgewiesenen Flächenreserven zu decken. Diese Potenziale sind in einer Gesamt - Bauflächenbilanz darzustellen und bei der Ermittlung des Wohn- und Gewerbebauflächenbedarfs zu berücksichtigen. Insbesondere für den im Rahmen der Sanierung und Modernisierung entstehenden Ersatzbedarf sollen keine neuen Siedlungsflächen ausgewiesen werden. Gegebenenfalls entstehender Bedarf soll im Siedlungsbestand gedeckt werden. (PS 2.4.0.6 Z)
- In der Region sollen die Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft in ihrem Umfang, ihrer natürlichen Beschaffenheit und in ihrer natürlichen Leistungskraft nachhaltig gesichert werden. (PS 3.0.7 G)
- Die in der Raumnutzungskarte festgelegten Regionalen Grünzüge sind Vorranggebiete für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs. Die Regionalen Grünzüge dienen der Sicherung der Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz, der naturbezogenen Erholung sowie insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung und Produktion. Regionale Grünzüge dürfen keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung ausgesetzt werden. Funktionswidrige Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Erweiterung bestehender standortgebundener technischer Infrastruktur ist ausnahmsweise zulässig. (PS 3.1.1 Z)
- Zur Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt werden Vorbehaltsgebiete für

Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellt. Ihren Belangen kommt bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. (PS 3.2.1 G)

- Die in der Raumnutzungskarte festgelegten „Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen“ sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden. (PS 3.3.6 G)
- Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad (Effizienz) hinzuwirken. Ziel ist eine risikoarme und umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umwelt-gerechte Versorgung der Bevölkerung und die Sicherstellung energiewirtschaftlicher Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft. (PS 4.2.0.1 G)
- Die in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorranggebiete werden als Vorranggebiete für Standorte regionalbedeutsamer Windkraftanlagen festgelegt. In diesen Gebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit dem Bau und Betrieb von regionalbedeutsamen Windkraftanlagen nicht vereinbar sind. Im Einzelnen handelt es ich um die Vorranggebietsstandorte. (PS 4.2.1.2.4 Z)

2.3 ERGÄNZENDE PLANUNGEN

2.3.1 UMWELTBERICHT UND LANDSCHAFTSPLAN

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde von der Gemeinde Alfdorf auch die Bearbeitung des Umweltberichts und des Landschaftsplanes beauftragt. Diese Unterlagen wurden vom Büro Stadtlandingenieure, Ellwangen bearbeitet. Siehe dazu die Anlagen 3 und 4 zum Flächennutzungsplan.

2.3.2 PLANUNGEN VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können sowie die im Gemeindegebiet bekannten Leitungsträger wurden zu Beginn der Planungsarbeiten im November / Dezember 2012 über die beabsichtigte generelle Fortschreibung des Flächennutzungsplanes informiert und aufgefordert, die für die Bearbeitung erforderlichen Bestandsunterlagen bzw. Fachplanungen zu übermitteln.

Diese übermittelten Angaben über bestehende oder geplante Einrichtungen und Anlagen der Leitungsträger sowie die planungsrelevanten Informationen wurden in der Planung berücksichtigt und soweit möglich bzw. erforderlich nachrichtlich in den Lageplan des Flächennutzungsplanes übernommen. Die Informationen sind für jede geplante Flächenausweisung in der „Untersuchung der Siedlungsflächen“ (Anlage 2) dargestellt und gehen in die Gesamtabwägung über die endgültige Ausweisung als zukünftige Baufläche ein. Im Rahmen der Arbeiten zur Ausarbeitung des Vorentwurfs bzw. des Entwurfs wurden mehrere Abstimmungsgespräche mit Planungsbeteiligten durchgeführt.

Die im Rahmen des Verfahrens erforderlichen Beteiligungen werden durchgeführt und die Ergebnisse im Rahmen der Abwägung soweit als möglich aufgenommen. Hinsichtlich des Verfahrens wird auf die Ausführungen in Kap. 1.5 verwiesen.

Planungen und sonstige planungsrelevante Darstellungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind oder zur Information für die Flächennutzungsplanung von Interesse sind, werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

3.0 ERLÄUTERUNGEN DER INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG 2040

3.1 VORBEMERKUNGEN

Grundsätzliche Ziele der Gemeinde Alfdorf

Neue Bauflächen sollen gemäß den Zielen der Raumordnung vorrangig im Bereich der Hauptentwicklungsachse der Gemeinde im Hauptort Alfdorf sowie im verkehrsmäßig ebenfalls günstig gelegenen Teilort Pfahlbronn / Brech ausgewiesen werden. Diese sind im Regionalplan gemäß PS 2.4.2 als empfohlene Ortslagen für die Siedlungsentwicklung genannt. Weitere kleinere Flächen könnten begrenzt auch in anderen, insbesondere größeren Teilorten wie Adelstetten, Vordersteinenberg, Hintersteinenberg, Rienharz und Hellershof für die Eigenentwicklung angedacht werden, sofern die Flächenpotenziale im Innenbereich der Teilorte dies rechtfertigen. In den anderen, meist sehr kleinen Teilorten soll das Bauen rein für den Eigenbedarf und ggf. im Zusammenhang mit Ergänzungssatzungen ermöglicht werden. Auf die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur soll bei den geplanten Erweiterungen jeweils Rücksicht genommen werden.

Die gewerbliche Entwicklung sollte nur an der Entwicklungsachse in Zuordnung zur bisherigen Gewerbegebietsentwicklung erfolgen. Schwerpunkte sind dabei vor allem in den östlich des Hauptortes Alfdorf gelegenen Bereichen „Bonholz" und „Gräble" sowie in geringem Maße im Bereich des Gewerbegebietes in Pfahlbronn. Dabei sollen einerseits für die bestehenden Betriebe Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen werden, andererseits auch für Neuansiedlungen bzw. Aussiedlungen aus Gemengelagen in den Ortskernbereichen gewisse Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet werden.

Bei der Ausformung der Planziele sind die gemäß § 1 Abs. 5 bis 7 und § 1a BauGB dargestellten Anforderungen an die Bauleitplanung sowie die übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs.4 BauGB zu beachten. Die Vorgaben der übergeordneten Planungen sind in Kap. 2 dargestellt.

Mit ihrer Lage im Schwäbisch-Fränkischen-Wald möchte die Gemeinde trotz der Sicherstellung einer angemessenen Siedlungsentwicklung vorrangig auch die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes berücksichtigen, um die typische Eigenart der Landschaft mit einer Mischung von freien Liashochflächen und bewaldeten Keuperhügeln und -hängen zu erhalten. Dabei sollen mit Neubebauungen zum Beispiel von den Hangkanten ausreichende Abstände eingehalten werden. Bestehende und geplante Siedlungsrandflächen sollen besser in die freie Landschaft eingebunden werden. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Erholungswert maßgeblicher Teile der Landschaft sollen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Auf die Ausführungen im Landschaftsplan (Anlage 3) wird verwiesen.

Im Falle der Inanspruchnahme intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen sind die landesplanerischen und siedlungsstrukturellen Belange gegen die landwirtschaftlichen Belange abzuwägen und entsprechend zu begründen.

Verkehrlich ist die Verbindung zwischen den Teilorten durch den Ausbau der verschiedenen Gemeindeverbindungs-, Kreis- und Landesstraßen zu verbessern. Der langjährige Verkehrsengpass der B 29 in Schwäbisch Gmünd, der die Ortsdurchfahrten von Alfdorf und Pfahlbronn durch Ausweich- bzw. Schleichverkehr, belastet hat, ist durch die Fertigstellung des B 29 - Tunnels in Schwäbisch Gmünd beseitigt. Unter dem Aspekt der allgemein zu erwartenden Verkehrszunahme waren in der jüngeren Vergangenheit zur Erhöhung der Wohnqualität in Alfdorf und ggf. auch in Pfahlbronn längerfristig Umgehungsstraßen angedacht. Aktuellere Entwicklungen hinsichtlich der Mobilitätswende in Deutschland, die auch im ländlichen Raum forciert werden soll und durch konkrete Maßnahmen wie den Deutschland-Takt, den Ausbau des ÖPNV oder jüngst das Deutschland-Ticket unterstützt wird, in Verbindung mit alternativen Mobilitätsformen wie Carsharing oder E-Bikes, stellen den Kosten-Nutzen-Effekt einer solchen Umgehung heute stark in Frage. Im Flächennutzungsplan ist die im Regionalverkehrsplan noch enthaltene unabgestimmte Trasse einer Umfahrung Hauptortes Alfdorf daher nicht mehr eingetragen. Die Gewerbe- und Wohnbauentwicklung würde einer ggf. angedachten späteren Realisierung aber nicht im Wege stehen, da insgesamt der Flächenverbrauch in Baden-Württemberg reduziert und damit auch die Ausweisung von Bauflächen zukünftig moderater ausfallen wird.

Bezüglich der Infrastruktur-Einrichtungen soll der Ausbau der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung weiterentwickelt werden. Diese wurde zwischenzeitlich bereits größtenteils durch die Zusammenlegung der Kläranlagen Alfdorf und Pfahlbronn realisiert. Dabei wurde die im Vorentwurf noch geplante Erweiterungsfläche V 1 für die Kläranlage Leineck bereits umgesetzt und ist im Entwurf bereits als Bestand dargestellt. Die Ausstattung der Gemeinde mit Einrichtungen für Kinder ist gut. Es besteht ein ausreichendes Angebot an Kindergartenplätzen. Erweiterungsflächen müssen im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden. Grund-, Haupt- und Werkrealschule sind vorhanden. Realschulen und Gymnasien befinden sich in gut erreichbaren Nachbarorten. Die Nahversorgung ist grundsätzlich gesichert durch die bestehenden Einrichtungen. Eine Weiterentwicklung der bestehenden Lebensmittelmärkte war jedoch bereits im Entwurf durch eine entsprechende Flächenbevorratung vorgesehen und wurde zwischenzeitlich bereits umgesetzt, da die Kaufkraftbindung unterdurchschnittlich ist und an den bestehenden Standorten keine adäquaten Erweiterungen möglich sind.

Die Erholungsbereiche werden, soweit es die topographischen und städtebaulichen Gegebenheiten zulassen unter sich und mit der freien Landschaft in räumlichen Zusammenhang gebracht. Die Einbindung der Stauseen des Zweckverbandes Kocher-Lein (Hagerwald-, Hüttenbühl-, Eisenbach- und Leineckstausee) kann als gelungen und weitestgehend als abgeschlossen gelten. Möglichkeiten zur Entwicklung des Fremdenverkehrs sind im gesamten Gemeindegebiet zu fördern. Dabei sind besonders die Bereiche der Stauseen mit den bestehenden Camping- und Zeltplätzen am Hagerwald- und Leinecksee durch eine entsprechende Vernetzung der Wander- und Radwege weiter zu fördern. Auf die Planung des Leintalradweges, der vom Leinursprung bei Kaisersbach bis Abtsgmünd führen soll, wird diesbezüglich hingewiesen. Im Bereich des Haghofes besteht ein Golfplatz. Übernachtungsmöglichkeiten stehen für Urlauber, Feriengäste aber auch für geschäftliche Übernachtungen in Hotel, Gasthöfen und Privatquartieren zur Verfügung. Südlich von Adelstetten ist das bestehende Sondergebiet für die Erholung (FKK-Gelände mit Zeltplatz) zu nennen.

3.2 AUSGANGSSITUATION – ENTWICKLUNG IM ZEITRAUM BIS 2022

3.2.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde verlief wie folgt:

Jahr	Einwohnerzahl	Zahl der Wohnungen	Einwohner pro Wohnung
1950	4992	k.A.	k.A.
1961	4926	k.A.	k.A.
1970	5376	k.A.	k.A.
1980	5571	k.A.	k.A.
1985	5678	k.A.	k.A.
1990	6307	2244	2,81
1995	6761	2610	2,59
2000	**7007**	**2853**	**2,46**
2005	7263	2996	2,42
2010	7134	3128	2,31
31.12.2012 (Zensus)	7031	3163	2,18
2015	**7099**	**3250**	**2,18**
2020	7113	3379	2,11
2021	7139	3392	2,10
2022	7202	k.A.	k.A.

Tabelle 2: Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungen (Quelle: Statistisches Landesamt)

Das sehr starke Bevölkerungswachstum zwischen 1985 und 2005 resultierte hauptsächlich aus dem Bezug verschiedener Neubaugebiete, dem Zuzug von Aussiedlerfamilien und auch durch die Expansion der Industrie bzw. des Gewerbes in Alfdorf.

Die im Flächennutzungsplan 2000 – 2015 prognostizierte Entwicklung wurde insgesamt von der tatsächlichen Entwicklung übertroffen. Gemäß den regionalplanerischen Vorgaben war man von einem Zuwachs von ca. 155 Wohneinheiten ausgegangen. Der tatsächliche Zuwachs betrug während der Laufzeit bis 2015 ca. 397 Wohneinheiten. Allerdings erhöhte sich die tatsächliche Bevölkerungszahl nur um ca. 92 Einwohner, obwohl der auf Grundlage des theoretischen Ansatzes ergebende Bevölkerungszuwachs ca. 322 Einwohner ergeben hätte. Hier machen sich insbesondere der Bevölkerungsrückgang und der Rückgang der Belegungsdichte stark bemerkbar. Diese lag im Jahr 2015 bei ca. 2,18 Einwohnern pro Wohnung. Die Haushaltsgröße der Privathaushalte betrug 1990 noch 2,81 Personen pro Wohnung, im Jahr 2000 bei 2,46 Personen pro Wohnung.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung ist bei der Gemeinde Alfdorf mittlerweile etwas überdurchschnittlich und liegt knapp über den Durchschnittswerten des Kreises (44,4 Jahre) aber unter den Durchschnittswerten von mehreren vergleichbaren Gemeinden. Es liegt derzeit bei ca. 44,8 Jahren. Der Anteil der jungen Bevölkerung bis 18 Jahren betrug 2022 ca. 19 % und war damit gegenüber dem Landesdurchschnitt mit nur 17,1 % überdurchschnittlich hoch, so dass die Gemeinde insgesamt als „junge“ Gemeinde eingestuft werden kann. Der Anteil an Ausländern beträgt ca. 7,7 % der Bevölkerung.

Bei der Entwicklung der Wohnbevölkerung ist die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburten, Sterbefälle) von der Wanderungsbewegung (Zu- und Fortzüge) zu unterscheiden. Die natürliche Bevölkerungsbewegung ist die sogenannte Eigenentwicklung einer Gemeinde, die nicht durch übergemeindliche Planung vorgegeben oder eingeschränkt werden kann.

Die Anzahl der Lebendgeborenen verringerte sich seit der Zeitspanne zwischen ca. 1987 und 1997, in der der Durchschnitt bei ca. 90 Geburten pro Jahr gelegen hatte, auf durchschnittlich ca. 60 Geburten bis 2013, danach dann wieder leicht ansteigend auf knapp 70 Geburten. Seit 2007 hatte dies auch zur Folge, dass der seit den 70er Jahren vorhandene Geburtenüberschuss in ein leichtes Geburtendefizit gedreht hat. Inzwischen hat sich die Zahl der Geburten seit 2013 wieder etwas erhöht und dann relativ uneinheitlich zwischen 60 und 75 Geburten bewegt, wobei sich in den letzten Jahren trotzdem ein Geburtendefizit ergab. Insgesamt hat dies aber trotzdem die positive Prognose für Alfdorf bestätigt.

Jahr	Lebendgeborene	Geburtenüberschuss	Geburtendefizit
1980	68	5	-
1985	75	33	-
1990	99	49	-
1995	85	38	-
2000	88	36	-
2002	79	40	-
2004	61	23	-
2006	75	14	-
2008	63	-	*-16*
2010	59	-	*-14*
2013	55	-	*-29*
2014	66	-	*-4*
2015	72	4	-
2016	73	10	-
2017	77	4	-
2018	58	-	*- 9*
2019	66	-	*- 20*
2020	64	-	*- 39*
2021	75	5	-
2022	60	-	*-38*

Tabelle 3: Darstellung des Geburtenüberschusses bzw. -defizits von 1980 - 2022

Aufgrund der Wanderungsbewegungen, die sich aus verschiedenen Kriterien ergeben, ist seit 2004 der ehemals bestehende Wanderungsgewinn durchschnittlich in einen geringen Wanderungsverlust umgeschlagen. Dies ist insbesondere auch auf die nur geringen Wohnbauentwicklungen durch die nur wenigen Neuerschließungen von Wohngebieten in den Jahren 2000 - 2015 zurück zu führen. Seitdem wurden meist Innenbereichsflächen entwickelt. Bei einem entsprechenden Angebot an Baumöglichkeiten ist aufgrund des hohen Freizeitwertes und der Lage der Gemeinde im Schwäbischen Wald, der ordentlichen Ausstattung mit Infrastruktur – Einrichtungen sowie der attraktiven Arbeitsplätze (z.B. ZF-TRW, Astorplast usw.) auch weiter mit positiven Wanderungsbewegungen zu rechnen. Die hohen Wanderungsgewinne und -verluste der letzten Jahre sind den Flüchtlingsthematiken zuzuschreiben und verzerren eine realistische Betrachtung.

Jahr	Wanderungsgewinn	Wanderungsverlust	Bemerkungen
1980	+20	-	
1985	-	-11	
1990	+146	-	hoher Zuzug durch Baugebiete
1995	+38	-	
2000	+51	-	
2002	+61	-	
2004	0	0	
2006	-	-6	
2008	-	-78	
2010	+12	-	
2012	-	-2	
2014	11	-	
2015	+43	-	
2016	+161	-	hoher Zuzug durch Asylbewerber
2017	-	-109	Rückgang der Asylbewerber
2018	-	-73	Dito
2019	+71	-	hoher Zuzug durch Baugebiete
2020	+18	-	
2021	+20	-	
2022	+140	-	hoher Zuzug durch Asylbewerber

Tabelle 4: Wanderungsbewegungen

Die Wanderung der Bevölkerung zwischen einzelnen Gemeinden gehört nicht zur Eigenentwicklung und unterliegt daher der Lenkung durch die Landesplanungsbehörde. Für die Gemeinde Alfdorf ist gemäß den raumordnerischen Vorgaben in der Regel nur eine Eigenentwicklung möglich.

3.2.2 ARBEITSPLATZENTWICKLUNG

Zwischen der städtebaulichen und der wirtschaftlichen Entwicklung bestehen in der Regel starke Wechselwirkungen. Die Wirtschaft ist auch treibende Kraft des Städtebaus. Mit ihrem Angebot an Arbeitsplätzen zieht sie eine entsprechend große Wohnbevölkerung an. Sie ruft Bedürfnisse an gewerblichen Bauflächen, Wohnbauflächen, Verkehrseinrichtungen und Versorgungsanlagen hervor. Andererseits wird die Wirtschaft durch günstige städtebauliche Bedingungen, insbesondere durch eine günstige Infrastruktur gefördert.

Jahr	Beschäftigte insgesamt	Produzierendes Gewerbe		Handel, Verkehr und Gastgewerbe[1]		Sonstige Dienstleistungen[1]	
	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
1974	1269	1132	89.2	[1] bis zum Jahr 2000 sind Beschäftigte aus Handel, Verkehr und Gastgewerbe statistisch zusammen mit sonstigen Dienstleistungen erfasst!		137	10.8
1980	1561	1387	88.9			174	11.1
1990	2346	2070	88.2			276	11.8
1995	2443	2118	86.7			325	13.3
1998	2455	2100	85.5			355	14.5
2000	2742	2365	86.3	178	6.5	182	6.6
2002	2684	2295	85.5	181	6.7	193	7.2
2004	2853	2454	86.0	185	6.5	201	7.0
2006	2958	2542	85.9	184	6.2	217	7.3
2008	3059	2524	82.5	187	6.1	335	11.0
2010	2886	2284	79.1	211	7.3	374	13.0
2012	3005	2364	78.7	240	8.0	388	12.9
2014	2932	2298	78.4	256	8.7	364	12.4
2015	2956	2321	78,5	243	8,2	380	12,9
2017	3084	2438	79,1	258	8.4	378	12.3
2019	3244	2534	78.1	294	9,1	403	12.4
2021	3096	2368	76,5	296	9,6	420	13,6
2022	3067	2345	76,5	275	9,0	432	14,1

Tabelle 5: Erwerbstätige in ausgewählten Wirtschaftsbereichen

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten sowie der Pendlerbewegungen verlief seit 1998 wie folgt:

Jahr	Sozialversicherungspfl. Beschäftigte am Arbeitsort		Sozialversicherungspfl. Beschäftigte am Wohnort		Ein-/Auspendler		Einpendlerüberschuss / -defizit
	gesamt	davon weiblich	gesamt	davon weiblich	Einpendler	Auspendler	
1998	2455	1029	2358	919	1783	1686	+ 97
2000	2742	1118	2431	960	2043	1733	+ 310
2002	2684	1050	2490	1025	1981	1787	+ 194
2004	2853	1059	2453	1014	2172	1772	+ 400
2006	2958	1064	2468	1016	2265	1775	+ 490
2008	3060	1095	2555	1039	2358	1853	+ 505
2011	2904	993	2646	1104	2203	1949	+ 254
2013	2960	984	2708	1149	2252	2003	+ 249
2015	2956	998	2849	1216	2224	2118	+ 106
2017	3084	976	2861	1211	2357	2136	+ 221
2019	3244	1027	2895	1249	2506	2159	+ 347
2021	3096	1002	2936	1307	2369	2214	+ 155
2022	3067	997	2957	1284	2354	2250	+ 104

Tabelle 6: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Pendlerbewegungen

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten nahm während der Laufzeit des Flächennutzungsplanes gemittelt um ca. 0,6 % pro Jahr zu. Die Zahl der Beschäftigten in der Landwirtschaft hat durch den Rückgang der Haupterwerbsbetriebe (siehe Kap. 3.5.4, S. 42-45) – statistisch hier nicht erfasst – stark zugunsten der gewerblichen und im Dienstleistungsbereich Beschäftigten abgenommen.

In der Vergangenheit war die Gemeinde Alfdorf ein klassisches Auspendlerdorf. Es waren deutlich weniger Erwerbsstellen als Erwerbstätige vorhanden, so dass die Arbeiter vorwiegend in die

Räume Schwäbisch Gmünd, Schorndorf, Stuttgart und zum Teil auch nach Welzheim zur Arbeit fuhren.

Aufgrund der Gesamtentwicklung und der Ansiedlung einiger sehr stark wachsender Gewerbe- und Industriebetriebe hat die Zahl der Arbeitsstellen so zugenommen, dass bereits seit den 90er Jahren durchweg ein Einpendlerüberschuss besteht, der derzeit (2022) bei ca. 104 liegt und in den letzten Jahren etwas zurückging. Dies stellt trotzdem einen Sonderfall für den ländlichen Raum dar und begründet auch einen erhöhten Bedarf für Wohnbauflächen. Dabei zieht gerade die Firma ZF-TRW unter Berücksichtigung der in Kap. 3.3.1 genannten Aspekte sehr viele Fachingenieure und Fachpersonal an, deren Wohnbedarf in Alfdorf derzeit nicht annähernd befriedigt werden kann.

3.2.3 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Die im bisher rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ausgewiesenen neuen Bauflächen für den Wohnungsbedarf (Wohn- und Gemischte Bauflächen) sind bis zum 31.12.2015 zu etwa 65 % in Anspruch genommen worden, d.h. planerisch in verbindliche Bebauungspläne umgesetzt worden. Die über dem planerischen Ansatz liegende Entstehung von Wohnungen ist darauf zurückzuführen, dass einerseits in den neueren Wohngebieten zumindest teilweise eine höhere Siedlungsdichte erreicht werden konnte, andererseits auch ein größerer Teil des Wohnungsbedarfs durch die Schließung von Baulücken, Bebauung von Brachflächen und durch Nachverdichtung im unbeplanten Siedlungsbestand realisiert werden konnte, als im FNP 2000-2015 angenommen wurde. Siehe dazu auch Tabelle 7 auf S. 23 dieser Begründung. Darin werden auch die Bemühungen der Gemeinde zur Innenentwicklung gut sichtbar. Mit dieser Entwicklung kann dem in Kap. 3.1 aufgeführten Planungsziel, vor der Inanspruchnahme von Bauflächen im Außenbereich die innerörtlichen Siedlungs- und Verdichtungsmöglichkeiten auszuschöpfen, zumindest teilweise Rechnung getragen.

Von den im bisherigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen für die gewerbliche Entwicklung wurden ca. 8,5 ha in verbindliche Bauleitpläne übernommen und sind größtenteils erschlossen. Im Gewerbegebiet „Brühl“ sind Gewerbeflächen noch in geringfügigem Maß nicht überbaut, sind allerdings fast durchweg als Erweiterungsflächen für benachbarte Gewerbebetriebe reserviert bzw. vorgesehen. Siehe dazu auch die Flächenpotenzialanalyse (Anlage 1). Dabei ist anzumerken, dass nicht in Anspruch genommene Bauflächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne, die seit 2015 erschlossen wurden sowie Bauflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen in der Flächenpotenzialanalyse erfasst sind.

Im FNP 2000 – 2015 ausgewiesene neue Bauflächen waren:

Wohnbauflächen (W)				
-	W1.	Roßäcker, Alfdorf	2,8 ha	
-	W3.	Adelstetten- West, Adelstetten	0,3 ha	
-	W4.	Hofäcker, Vordersteinenberg	1,0 ha	
-	W5.	Maierhofweg, Alfdorf	0,3 ha	
-	W6.	Gassenäcker, Hintersteinenberg	0,7 ha	noch nicht überplant
		Gesamtfläche W	5,1 ha	
Gemischte Bauflächen (M)				
-	M1.	Äußeres Bonholz, Alfdorf	0,5 ha	
-	M2.	Heide, Pfahlbronn	1,5 ha	noch nicht überplant
-	M3.	Haghof	0,3 ha	
-	M4.	Buchengehrener Sägmühle	0,3 ha	
-	M5.	Adelstetten-West, Adelstetten	0,2 ha	
-	M6.	Tannacker, Rienharz	1,4 ha	
		Gesamtfläche M	4,2 ha	
Gewerbliche Bauflächen (G)				
-	G1.	Äußeres Bonholz, Alfdorf	0,4 ha	

-	G2.	Äußeres Bonholz, Alfdorf	0,5 ha	
-	G3.	Brühl, Alfdorf	7,3 ha	
-	G4.	Heide, Pfahlbronn	1,0 ha	noch nicht überplant
-	G5.	Hengstäcker, Brech	0,6 ha	
-	G6.	Gräble, Alfdorf	0,3 ha	
-	G7.	Albuch, Alfdorf	1,6 ha	Aktuell in der Überplanung
		Gesamtfläche G	**11,7 ha**	

Davon wurden bis 2015 folgende Bauflächen in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt:

Wohnbauflächen (W)

-	W1.	Roßäcker, Alfdorf	2,8 ha	
-	W3.	Adelstetten- West, Adelstetten	0,3 ha	
-	W5.	Maierhofweg, Alfdorf	0,3 ha	
		Gesamtfläche W	**3,4 ha**	= 67%

Gemischte Bauflächen (M)

-	M1.	Äußeres Bonholz, Alfdorf	0,5 ha	
-	M3.	Haghof	0,3 ha	
-	M4.	Buchengehrener Sägmühle	0,3 ha	
-	M5.	Adelstetten-West, Adelstetten	0,2 ha	
-	M6.	Tannacker, Rienharz	1,4 ha	
		Gesamtfläche M	**2,7 ha**	= 64%

Gewerbliche Bauflächen (G)

-	G1.	Äußeres Bonholz, Alfdorf	0,4 ha	
-	G2.	Äußeres Bonholz, Alfdorf	0,5 ha	
-	G3.	Brühl, Alfdorf	7,3 ha	
-	G6.	Gräble, Alfdorf	0,3 ha	
		Gesamtfläche G	**8,5 ha**	= 73%

Davon wurden bis 2015 folgende Bauflächen noch nicht in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt:

Wohnbauflächen (W)

-	W4.	Hofäcker, Vordersteinenberg	1,0 ha	BPL rechtsverbindlich 2018, erschlossen und tw. bebaut
-	W6.	Gassenäcker, Hintersteinenberg	0,7 ha	noch nicht überplant
		Gesamtfläche W	**1,7 ha**	

Gemischte Bauflächen (M)

-	M2.	Heide, Pfahlbronn	1,5 ha	noch nicht überplant
		Gesamtfläche M	**1,5 ha**	

Gewerbliche Bauflächen (G)

-	G4.	Heide, Pfahlbronn	1,0 ha	noch nicht überplant
-	G5.	Hengstäcker, Brech	0,6 ha	Wurde 2022 bebaut
-	G7.	Albuch, Alfdorf	1,6 ha	Aktuell in der Überplanung
		Gesamtfläche G	**3,2 ha**	

Es ist festzustellen, dass der für die Gemeinde Alfdorf bis Ende der Laufzeit des Flächennutzungsplanes 2000-2015 prognostizierte Gesamtbedarf von ca. 383 neuen Wohnungen (WE) durch

die Wohnungsentwicklung im Bestand und auf neuen Bauflächen bis 31.12.2015 mit 397 neuen Wohneinheiten sogar knapp übertroffen wurde. Davon wurden in den bereits rechtsverbindlich umgesetzten Bauflächen ca. 105 WE geschaffen. Die restlichen ca. 292 WE sind innerhalb bestehender Bebauungspläne und im Siedlungsbestand entstanden. Wie aus den Tabellen 2 und 7 abzuleiten ist, sind im Zeitraum 2013 bis 2018 sehr viele der neu geschaffenen Wohnungen (ca.178 WE) im Innenbereich entstanden. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. 3.2.4.

3.2.4 INNERÖRTLICHE FLÄCHENPOTENZIALE

Die in den vorigen Kapiteln dargestellten Ausführungen, insbesondere die Schaffung von ca. 282 WE im Innenbereich (Jahre 2013 – 2022), weisen nach, dass in der Gemeinde Alfdorf auch bisher schon die Mobilisierung bestehender Bauflächenpotentiale vor der Entwicklung neuer Bauflächen im Außenbereich thematisiert und umgesetzt wurde. Unter diesem Aspekt wurden von den 21 ha, im Flächennutzungsplan 2000-2015 ausgewiesenen neuen Bauflächen für Wohnen und Gewerbe im Planungszeitraum bis 2015 insgesamt 6,4 ha (ca. 30%) nicht in verbindliche Bauleitpläne überführt. Insgesamt wurden von den im bisherigen Planungszeitraum realisierten neuen Wohneinheiten ca. 74 % auf Bauflächen alter Bebauungspläne und im Siedlungsbestand erstellt. Diese Zielsetzung soll für den Planungszeitraum bis 2040 möglichst in ähnlicher Weise weiterverfolgt werden (siehe dazu Kap. 3.1 Seite 16-17).

Jahr	Baugenehmigungen für Baulücken gesamt		davon im Hauptort Alfdorf		davon im Ortsteil Pfahlbronn/Brech		davon in Ortsteilen Adelstetten, Rienharz, Vorder-/hinterst.bg.		davon in den restlichen (kleinen) Ortsteilen	
	Anzahl-Gebäude	Anzahl WE	Anzahl-Gebäude	Anzahl WE	Anzahl-Gebäude	Anzahl WE	Anzahl-Gebäude	Anzahl WE	Anzahl-Gebäude	Anzahl WE
2013	17	29	7	16	6	7	2	2	2	4
2014	18	36	10	26	1	1	3	4	4	5
2015	12	31	6	24	4	4	2	3	-	-
2016	15	21	5	10	8	9	1	1	1	1
2017	21	25	2	2	15	17	2	2	2	4
2018	24	36	15	24	3	3	6	9	-	-
2019	16	26	11	19	1	1	3	3	1	3
2020	20	33	4	16	6	6	4	5	6	6
2021	13	32	3	22	3	3	4	4	3	3
2022	11	13	2	2	3	3	5	5	1	3
Summe	167	282	65	161	50	54	32	38	20	29

Tabelle 7: Anzahl der Baugenehmigungen für Baulücken und Nachverdichtungen von 2013 bis 2022

Zur Erfassung der vorhandenen Potenziale wurde eine Flächenpotenzialanalyse durchgeführt, die dem Flächennutzungsplan als Anlage 1 beigefügt ist. Grundlage für die Aktivierung bestehender Bauflächenpotentiale sind die im Zuge der Fortschreibung des FNP 2040 grundstücksbezogenen Erhebungen im Rahmen der Flächenpotenzialuntersuchung in Verbindung mit der guten Ortskenntnis der örtlichen Verwaltung. Dabei wurden alle Leerstände, Baulücken, Brach- und Nachverdichtungsflächen erfasst. Die Eigentümer der Flächen wurden von der Gemeinde ermittelt und mit einem standardisierten Fragebogen eingeladen, sich zur zukünftigen Entwicklung der betroffenen Flächen zu äußern. Letztmalig erfolgte diese Befragung im Herbst 2023. Ziel war es, diejenigen Flächen zu ermitteln, die in den nächsten 10 Jahren einer baulichen Nutzung zugeführt werden könnten. Dabei stellen die 10 Jahre einen realistischen Zeitraum dar, in dem die einzelnen Grundstückseigentümer eine möglichst konkrete Abschätzung machen können.

Unter diesem Aspekt können die insgesamt ermittelten innerörtlichen Potentiale auch nur teilweise zur Flächenbedarfsberechnung angerechnet werden, da ein „öffentlicher" Zugriff auf die Flächen nicht vorhanden ist.

Zur Aktivierung bestehender Bauflächenpotentiale verfolgt die Gemeinde Alfdorf die Strategie, neue Bauflächen zurückhaltend und in kleineren Bauabschnitten in verbindliche Bauleitpläne zu überführen, um die Voraussetzungen zur Bebauung von Restflächen im Bestand zu verbessern.

Für größere unbebaute Flächen im Bestand, für Neuordnungs- und Sanierungsgebiete sowie für Brachflächen sollen möglichst Entwicklungskonzepte erstellt werden, um die Möglichkeiten einer baulichen Nutzung / Umnutzung oder einer Nachverdichtung planerisch vorzubereiten und Interesse an einer Zurverfügungstellung von Baumöglichkeiten im Bestand zu wecken.

Gemäß den jeweiligen Rahmenbedingungen der beiden Prognoseansätze A und B, siehe Kap. 3.3.2, sind die anrechenbaren Potenziale unterschiedlich angesetzt. Siehe dazu auch die Tabellen 7, oben und 10, Seite 30.

3.3 BAUFLÄCHENENTWICKLUNG

3.3.1 VORBEMERKUNGEN

Der Flächennutzungsplan hat gemäß § 5 BauGB die Aufgabe, für das ganze Gemeindegebiet, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Grundsätzliches Ziel der Flächennutzungsplanung ist dabei immer, die Erreichung von allgemein besseren Lebens- und Arbeitsbedingungen im Planungsraum zu gewährleisten.

Dabei sind die raumordnerischen Belange gemäß Kap. 2.1 und 2.2 zu berücksichtigen. Dies sind insbesondere:

- Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung - § 1 Abs. 4 BauGB.
- Planungsleitlinie soll unter anderem die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftiger Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für den Klimawandel - § 1 Abs. 5 BauGB.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Entwicklung sind Maßnahmen der Innenentwicklung wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, Vorrang zu geben – § 1 a Abs. 2 BauGB.

Besonderes Interesse hinsichtlich der in Kap. 3.2 (Ausgangssituation / Bestandsanalyse) beschriebenen strukturellen Voraussetzungen im Planungsraum haben gemäß LEP Ziffer 2.4.1 (G) die Aspekte, den im ländlichen Raum liegenden Gemeinden als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben.

Insgesamt ist es Ziel der Gemeinde, dass der Nachfrage nach Bauland ein angemessenes Angebot zur Verfügung steht. Dabei sollen im Rahmen einer vorausschauenden kommunalen Bodenpolitik die Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau und die Weiterentwicklung von Arbeitsstätten Berücksichtigung finden. Die Siedlungstätigkeit ist mit anderen Nutzungsansprüchen an die Landschaft und mit der Tragfähigkeit des Naturhaushaltes abzustimmen, insbesondere der Erhalt der natürlichen Ressourcen und Ökosysteme ist ein wichtiges Kriterium im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Dabei werden teilweise auch Vorbehaltsgebiete des Regionalplans Stuttgart berührt, denen entsprechend Gewicht beizumessen ist. Auf die Ausführungen dazu in Anlage 2 wird verwiesen.

Grundsätzlich sind bei allen Planungen, insbesondere in öffentlichen Bereichen, behindertengerechte Maßnahmen einzuplanen. Dabei sind die Festlegungen der DIN 18024 zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan hat gemäß § 5 BauGB die Aufgabe, für das ganze Gemeindegebiet, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Flächenbedarfsberechnung Allgemein

Zur Ermittlung der Siedlungsflächen-Entwicklung bis 2040 wurden die Wohn- und Gewerbebauflächen separat betrachtet. Grundlage für die vorliegende Planung und Berechnung sind die Daten vom 31.12.2022 (letztes vollständig vom STALA erfasstes Datenjahr). Zieldatum für die vorliegende Flächennutzungsplanung ist gemäß dem Beschluss der Gemeinde das Jahr 2040, so dass für alle Prognosen die weitere Siedlungsentwicklung auf eine Laufzeit von 18 Jahren ausgelegt wird.

Dabei orientieren sich die Ermittlungen des Flächenbedarfs an den bestehenden raumordnerischen Grundlagen.
Dies sind:

- „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB" vom 15.02.2017, herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (Ansatz A in Tabelle 15.2, S. 33)
- Ausführungen im Regionalplan der Region Stuttgart in Kap. 2.2, verbindlich seit 12.11.2010 (Ansatz B in Tabelle 15.3, S. 34).

Zur Ausweisung zukünftiger Entwicklungsflächen für Wohnen und Gewerbe ist es für die Gemeinde Alfdorf sehr wichtig, eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen. Dabei beruft sich die Gemeinde auf die raumordnerischen Ziele und Grundsätze von Landesentwicklungs- und Regionalplan, die für die Gemeinden des Ländlichen Raumes ganz bewusst Entwicklungsspielräume für nachhaltige zukunftsfähige Wohn- und Gewerbestandorte vorsehen. Siehe dazu die Ausführungen in den Kap. 2.1 und 2.2, Seiten 11 – 16.

Neben der angestrebten Innenentwicklung, die in den letzten Jahren immer mehr an Bedeutung gewonnen hat, von der Gemeinde auch sehr aktiv vorangetrieben wurde (siehe Kap. 3.2.4, Tabelle 7) und auch in Zukunft verstärkt zum Tragen kommen soll, ist auch zeitnah Bauland im Außenbereich auszuweisen. Nachdem die Gemeinde derzeit keine Bauplätze mehr anbieten kann, droht eine weitere Abwanderung von Bauwilligen in die Umgebung, wo in den letzten Jahren verstärkt Wohnbauland ausgewiesen wurde, wie z.B. in Mutlangen (Baugebiet Mutlanger Heide mit über 20 ha Fläche) und in Gschwend (Baugebiet Badsee) im nahegelegenen Ostalbkreis sowie in Welzheim. Weitere größere Neuausweisungen von Wohnbauland stehen in den nächsten Jahren in der Umgebung an (z.B. in Schwäbisch Gmünd mit Fortschreibung des dortigen FNP). Um ein Ausbluten der Gemeinde Alfdorf zu verhindern, ist daher die Ausweisung von Wohnbauland von größter Bedeutung, insbesondere auch unter dem Aspekt, dass durch den Einpendlerüberschuss und die positive Entwicklung größerer Firmen wie insbesondere die Firmen ZF-TRW, Astorplast usw. stets eine hohe Nachfrage nach Bauland und Wohnungen vorhanden ist. Auf Kap. 3.2.2 wird verwiesen. Auf die Ausweisung von attraktiven Baulandflächen ist die Gemeinde dringend angewiesen, um jungen Familien Baumöglichkeiten anzubieten und die bestehenden Infrastruktur - Einrichtungen im Rahmen des öffentlichen Interesses und der Daseinsvorsorge für die örtliche Bevölkerung zu sichern. Für den vorhandenen Einpendlerüberschuss und dem daraus hervorgehenden Wohnbauflächenbedarf insbesondere durch Mitarbeiter der großen Arbeitgeber soll daher auch über den allgemein gültigen Ansatz zur Berechnung des Flächenbedarfs hinaus, ein Bonus für die zusätzliche Ausweisung von Wohnbauland eingeführt werden. Dieser soll insbesondere dem zusätzlichen Bedarf für die Firma ZF-TRW Rechnung tragen, die am Standort Alfdorf ihr Headquarter für den globalen Engineeringbereich, insbesondere personell sowie auch räumlich ausbauen möchte. Vorgesehen sind größere Erweiterungen für neue Crashbahnen, Büros, Entwicklungsbereiche und Parkplätze/Parkhaus. Damit werden auch in den nächsten Jahren noch etliche neue Ingenieure benötigt werden. Um diesen Bedarf an Fachkräften zu decken, ist aktuell auch die Wohnungsbereitstellung ein gravierendes Argument, um beim nicht geringer werdenden Fachkräftemangel diese für den benachteiligten Standort im Ländlichen Raum zu bekommen. Dabei besteht der Bedarf an Wohnungen nicht nur durch neue, zukünftige Mitarbeiter, sondern stets auch auf die bestehenden Arbeitsplätze, was der Einpendlerüberschuss auch dokumentiert. Unter diesem Aspekt wird von einem realistischen Ansatz mit zusätzlichen ca. 6 WE pro Jahr ausgegangen, der aus dem Bedarf für die Firma ZF-TRW hervorgeht. Dies haben die Raumordnungsbehörden in den Vorgesprächen auch mitgetragen. Der sich daraus ergebende zusätzliche Bedarf von insgesamt ca. 5,3 ha Brutto – Wohnbauflächen (110 WE à 350 m² Grundstücksfläche netto, Multiplikator netto/brutto 1,4) während der Laufzeit des vorliegenden FNP – Entwurfes soll auf den Hauptort (2/3-Anteil) sowie den Ortsteil Pfahlbronn / Brech 1/3-Anteil) verteilt werden. Siehe dazu die Tabellen 15.2 und 15.3, Seiten 37/38.

Wie die Flächenpotenzialanalyse zeigt, sind zwar in Alfdorf schon noch größere Flächenpotenziale im gesamten Spektrum von klassischen Baulücken bis untergenutzten Brachflächen vorhanden. Die Aktivierung solcher Flächen ist jedoch ohne geeignete, gesetzlich vorgegebene Steuerungsinstrumente wie z.B. Grundsteuerreform, Einschränkung der Eigentumsrechte, besondere Vorkaufsrechte usw. äußerst schwierig, da das Privateigentum einen hohen Schutz genießt. So liegen z.B. wegen oft nicht vorausschauend betriebener Grundstückspolitik noch heute Bauplätze

in seit den 50er Jahren erschlossenen Baugebieten brach. Aber insbesondere in den historischen Ortskernen, wo es keine bauleitplanerischen Regelungen gibt, ergeben sich durch Erbfälle mit Übertragung an Erbengemeinschaften Verhandlungskonstellationen, die oftmals zu keinem Ergebnis führen, da der Gemeinde keine geeigneten Mittel zur Verfügung stehen, um diese Grundstücke mit einigermaßen angemessenen finanziellen Mitteln zu erwerben. Eine Aktivierung ohne Mitwirkung der Grundstückseigentümer ist nicht möglich, was somit im Wesentlichen für den größten Teil der bestehenden Flächenpotenziale gilt. Aufgrund der relativ niederen Grundstückspreise ist dies insbesondere im Ländlichen Raum ein großes Problem, da die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer, nur begrenzt vorhanden ist. Oft werden z.B. landwirtschaftlich nicht mehr genutzte Gebäude, die teilweise große Grundflächen haben, alternativ als Abstellplatz für Fahrzeuge oder als Lager für Brennholz bzw. die Dächer für Photovoltaik-Anlagen genutzt, da sich damit eine bessere Wirtschaftlichkeit ableiten lässt, als beim Verkauf des Grundstücks mit Abriss der Gebäude usw. Der politische Wille für eine Innenentwicklung ist in der Gemeinde grundsätzlich vorhanden, aber die Zugriffsmöglichkeiten zur Aktivierung dieser Flächenpotenziale stellt sich derzeit äußerst schwierig dar und wird zudem mit jeder aktivierten Baulücke oder Mindernutzung zunehmend schwieriger.

Daher ist es oberstes Ziel der Gemeinde Alfdorf eine nachhaltige zukunftsfähige Erhaltung und Weiterentwicklung der einzelnen Ortsteile zu sichern. Nur so kann die Lebens- und Wohnqualität unter allen begleitenden Gesichtspunkten wie Landwirtschaft, Arbeitsplätze, Erholung usw. erreicht und das Leben im Ländlichen Raum attraktiv bleiben. Zukünftige Erschließungen werden sich stets an dem tatsächlichen Bedarf orientieren, eine Vorratshaltung von Bauland ist zu teuer. Daher soll im Zusammenhang mit einer ausgewogenen nachhaltigen Grundstückspolitik unter Berücksichtigung aller Bemühungen für eine Aktivierung der innerörtlichen Potenziale, ein auf die Zukunft ausgerichtetes Nebeneinander von Landwirtschaft und Ortsentwicklung erreicht werden. Dies soll dann dazu beitragen, dass einerseits eine angemessene Ausweisung an Wohn- und Gewerbebauflächen erfolgt, andererseits aber auch die Aspekte von Natur und Landschaft verantwortungsbewusst berücksichtigt und die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen gemäß den Forderungen des § 1a Abs.2 BauGB verringert werden.

Bei der Entwicklung der kleineren Teilorte, die meist als im Zusammenhang bebaute Ortsteile mit Ausweisung der Siedlungsflächen als gemischte Baufläche (M) dargestellt sind, liegen in der Regel bereits Abrundungssatzungen vor. Teilweise, wie z.B. im Bereich Mannholz, Höldis oder Brend werden diese Ortsteile durch festgesetzte Landschaftsschutzgebiete eng eingegrenzt. Weiter ist darauf hinzuweisen, dass gemäß der Beschlusslage des Gemeinderates der Gemeinde Alfdorf Abrundungen nur noch ausnahmsweise in Einzelfällen zugelassen werden sollen. Da die möglichen Bauwünsche in den kleinen Ortsteilen grundsätzlich nur der Eigenentwicklung dienen sollen, sind dies in der Regel Einzelfalllösungen, die bei entsprechendem Bedarf auf angrenzenden Flächen im Nahbereich der bestehenden Siedlungsgrenzen erfolgen. Daher ist eine vorausschauende Planung im Rahmen des Flächennutzungsplanes nicht möglich und würde eigentlich auch den nachhaltigen Zielen der Ortsentwicklung widersprechen.

3.3.2 WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG

Flächenbedarfsberechnung Wohnen

In die Berechnung gehen insbesondere die Strukturdaten wie Einwohnerzahl, Altersstruktur, Belegungsdichte, Raumkategorie, regionalplanerische Festlegungen (zentralörtliche Funktion, Siedlungsbereich, Eigenentwicklung, Schwerpunkte, …), ÖPNV – Anbindung, Einwohner – Prognose usw. ein. Weiter wurde, wie in Kap. 3.2.4 und in Anlage 1 dargestellt, eine Flächenpotenzialanalyse durchgeführt, auf die hier nochmals verwiesen wird.

Für die weitere Flächenbedarfsberechung, die im Folgenden erläutert wird, wird insbesondere auf die Tabellen 15 (Seiten 36 – 39) verwiesen. In Tabelle 15.1, S.36 sind die Ausgangs- und Bestandsdaten aufgeführt. Die Datengrundlage ist auf den 31.12.2022 (Datenjahr des STALA) bezogen. Damit ist für das Zieljahr 2040 des Flächennutzungsplanes eine Laufzeit von 18 Jahren anzusetzen. In Zeile 2 ist die Anzahl der Wohneinheiten (WE) für die einzelnen Ortsteile rechnerisch ermittelt, da für die einzelnen Ortsteile keine statistischen Angaben zur Verfügung stehen. Die Belegungsdichte liegt für die Gesamtgemeinde bei 2,18 Einwohnern pro Wohneinheit und ent-

spricht damit der zu erwartenden Größenordnung. Aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Siedlungsflächen für die einzelnen Gebietstypen ermittelt (Zeilen 8 – 13). Eine Übereinstimmung mit den Daten des Statischen Landesamtes ist annähernd vorhanden (Zeilen 5 und 6). Aus den real ermittelten Siedlungsflächen wurden dann die tatsächlich bestehende Brutto – Einwohner- bzw. Wohnungsdichten ermittelt (Zeilen 14 und 15).

Für die Berechnung der zukünftigen Wohnbauflächen wurden die bereits oben genannten unterschiedlichen Ansätze A und B zu Grunde gelegt.

Ansatz A für die Prognose gemäß dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Siehe dazu Tabelle 15.2, Seite 37 (die nachfolgend genannten Zeilenangaben beziehen sich jeweils auf diese Tab.15.2). Der Maßstab der Berechnung beruht auf den Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere den § 1 Abs.4 und Abs.5 und § 1a Abs.2. Grundlage der Berechnung ist die im Zieljahr erwartete Einwohnerzahl nach der Prognose des Statistischen Landesamtes (siehe Zeilen 16 – 18). Dazu sind die Flächenpotenziale, die Bestandsflächen und Teilfortschreibungen sowie Ausführungen zur Verfügbarkeit / Nutzbarkeit dieser Flächenpotenziale darzulegen. Weiter sind die Mobilisierungsstrategien zur Aktivierung dieser Potenziale aufzuzeigen. Ziel ist es insgesamt, Bauflächen auszuweisen, die dem voraussichtlichen Bedarf der Gemeinde entsprechen. Dies ist nachvollziehbar darzustellen. Siehe dazu Tabelle 8.

Daraus ergibt sich für die Gemeinde insgesamt für die nächsten Jahre ein realistisch anrechenbares Flächenpotential von insgesamt ca. 2,48 ha Wohnbauflächen und von ca. 2,47 ha gewerblicher Bauflächen. Die Zuordnung zu den einzelnen Ortsteilen erfolgt gemäß der im jeweiligen Ortsteil ermittelten Fläche. Daraus ergibt sich für jeden Ortsteil eine Flächenzahl, die einen plausiblen Ansatz für eine mögliche Innenentwicklung darstellt.

Der zukünftige Bedarf wurde aus dem Belegungsdichte Rückgang (Zeilen 19 – 21) und dem Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (Zeilen 22 und 23) berechnet. Der fiktive Einwohnerzuwachs (EZ-1 und EZ-2) ist in Zeile 24 dargestellt. Dabei wurde dieser nur im Hauptort und den wichtigsten Ortsteilen Pfahlbronn / Brech, Adelstetten, Rienharz, Vorder- und Hintersteinenberg und Hellershof dargelegt, da nur in diesen Ortsteilen ggf. Flächenausweisungen geplant sind. Ziel der gemeindlichen Planung ist es, im Bereich der örtlichen Hauptachse entlang der Landesstraße L 1155 im Hauptort und dem Ortsteil Pfahlbronn / Brech eine Stärkung der Einwohnerzahl zu erreichen. Daher ist insbesondere in diesen Siedlungsbereichen eine positive Einwohnerentwicklung prognostiziert (siehe Zeile 23). Damit sollen auch die bestehenden Infrastruktur-Einrichtungen nachhaltig gestärkt werden. Die dynamische gewerbliche Entwicklung mit dem stets wachsenden Einpendlerüberschuss wird, zumindest bei der derzeitigen wirtschaftlichen Gesamtentwicklung, jedenfalls dazu beitragen, dass eine hohe Nachfrage nach Bauland auch zukünftig zu erwarten ist.

ORTSTEIL	W Gesamt [m²]	W anrechenbar [m²]	M Gesamt [m²]	M anrechenbar [m²]	G Gesamt [m²]	G anrechenbar [m²]	W im Ortsteil Gesamt [m²]	W im Ortsteil anrechenbar [m²]	G im Ortsteil Gesamt [m²]	G im Ortsteil anrechenbar [m²]
Gemarkung Alfdorf										
Hauptort	50.918	5.117	34.315	5.518	34.130	14.600	68.076	7.876	51.288	17.359
Adelstetten	2.468	582	23.223	1.075	0	0	14.080	1.120	11.612	538
Enderbach	0	0	4.898	0	0	0	2.449	0	2.449	0
Haselbach	0	0	8.973	0	0	0	4.487	0	4.487	0
Brend	0	0	10.251	500	0	0	5.126	250	5.126	250
Buchengehrener Sägmühle	0	0	2.592	0	0	0	1.296	0	1.296	0
Hellershof	0	0	2.997	1.699	0	0	1.499	850	1.499	850
Gemarkung Pfahlbronn										
Pfahlbronn	25.472	7.114	15.773	672	0	0	33.358	7.450	7.886	336
Brech	16.943	1.046	4.344	0	3.638	2.042	19.115	1.046	5.810	2.042
Haghof	0	0	2.387	0	0	0	1.194	0	1.194	0
Rienharz	2.058	616	24.348	2.344	0	0	14.232	1.788	12.174	1.172
Höldis	0	0	7.993	806	0	0	3.997	403	3.997	403
Mannholz	0	0	6.102	0	0	0	3.051	0	3.051	0
Burgholz	0	0	3.443	736	0	0	1.722	368	1.722	368
Gemarkung Vordersteinenberg										
Vordersteinenberg	6.382	2.254	4.443	0	0	0	8.604	2.254	2.222	0
Hintersteinenberg	0	0	10.901	1.458	0	0	5.451	729	5.451	729
Kapf	0	0	4.430	1.256	0	0	2.215	628	2.215	628
Gesamt Flächenpotenziale	104.241	16.729	171.413	16.064	37.768	16.642	189.947	24.761	123.474	24.674

Tabelle 8: Ergebnis der Flächenpotenzialanalyse für Prognoseansatz A

Bezüglich der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamtes (STALA) wird noch Folgendes angemerkt: Die derzeit wieder etwas optimistischere Prognose basiert auf den aktuellen demografischen Entwicklungstendenzen und berücksichtigt nach Ansicht der Gemeinde nur bedingt die politischen Bemühungen für eine wieder günstigere demografische Entwicklung durch Stärkung der Kinderbetreuung, Elternzeitmodelle usw.. Dabei ist zusätzlich anzumerken, dass auch in anderen europäischen Ländern wie Frankreich, Nordische Länder u. a. die Geburtenraten inzwischen wieder angestiegen sind und zumindest in Frankreich weiterhin über 2 liegen. Daher sind die vorliegenden Berechnungsmodelle und Bevölkerungsprognosen weiterhin relativ pessimistisch und für die Randzone der Metropolregion Stuttgart mit dem ausufernden Ansiedlungsdruck durch fehlenden Wohnraum in den verdichteten Räumen im Remstal usw., sind auch in Alfdorf entsprechende Flächenausweisungen für Wohnen dringend erforderlich. Dies insbesondere auch unter Berücksichtigung der derzeitigen gewerblichen Entwicklungstendenzen.

Die Orientierungswerte für die Bruttowohndichtewerte sind im vorliegenden Hinweispapier für Kleinzentren bei 60 EW/ha (im Ansatz A für Hauptort und Ortsteil Pfahlbronn) und in sonstigen Gemeinden mit 50 EW/ha (im Ansatz A für restliche Ortsteile) angegeben. Diese werden auch im Rahmen der aktuellen Flächenbedarfsberechnung verwendet. Es ist jedoch anzumerken, dass die angegebenen Bruttowohndichtewerte der Raumordnungsbehörden nicht als realistisch angesehen werden. Die Erfahrung zeigt, dass gerade in den ländlich geprägten Gebieten aufgrund der fehlenden Nachfrage nach verdichteten Bau-/Wohnformen wie Mehrfamilienhäuser, Doppel-, Ketten- oder Reihenhäuser diese Werte derzeit nicht erreicht werden können. Weiter liegen nach den derzeitigen Erfahrungen die gewünschten Bauplatzgrößen im Planungsraum größtenteils bei mindestens 550 m², Einlieger-Wohnungen werden nur vereinzelt hergestellt. Damit sind die raumplanerisch gewünschten Dichten in der Praxis nicht zu erreichen, auch nicht in neueren Baugebieten. Dies wurde auch anhand des 2009 im Innenbereich erschlossenen Baugebiets „Lisztstraße – West“ im Ortsteil Pfahlbronn geprüft. Bei den 14 bereits bebauten Grundstücken ergibt sich bei Bauplatzflächen von insgesamt 7.330 m² und 42 Einwohnern, umgerechnet auf einen Hektar Bruttowohngebiet, eine Bruttowohndichte von ca. 40 EW pro ha (Quelle des Ansatzes: IÖR Schriften, Band 49, 2008, Christiane Westphal – Dichte und Schrumpfung).

Da im Planungsraum unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen die gewünschten Zielwerte im Bestand weit unterschritten werden, wäre theoretisch eine, bezogen auf die einzelnen Ortsteile, reduzierte Bruttowohndichtewerte angemessen. Im Bestand haben sich gemäß Tab. 15.1, Zeile 14 in den einzelnen Ortsteilen eine Einwohnerdichte von 19 – 46 EW/ha ergeben. Trotzdem werden in Abstimmung mit den Raumordnungsbehörden die in den jeweiligen Planungsgrundlagen angegebenen Werte für die Berechnung verwendet (siehe Zeilen 25, Tab. 15.2). Der zu Grunde legende Orientierungswert für die Einwohnerdichte wird auf 60 EW/ha für den Hauptort und für Pfahlbronn sowie auf 50 EW/ha für die restlichen Ortsteile festgelegt. Damit ist eine Erhöhung der Einwohnerdichte von ca. 54% vorgesehen, die realistisch gesehen, im Planungszeitraum bis 2040 unter den gegebenen Rahmenbedingungen weit verfehlt werden wird. Von den ermittelten Brutto - Wohnbauflächenbedarfen werden dann noch die in der Flächenpotenzialanalyse (Anlage 1, siehe auch Tab.8, Seite 28) ermittelten Baulücken / Leerstände / Brachflächen und Nachverdichtungsflächen (Zeile 27, Tab. 15.2) sowie die Reservefläche Rossäcker mit 1,05 ha (Zeile 28, Tab. 15.2) abgezogen. Für die Firma ZF-TRW wird wie bereits in Kap. 3.3.1 beschrieben, ein Bonus einberechnet, der in Zeile 29, Tab. 15.2 dargestellt ist. Dieser berücksichtigt die Folgewirkungen des Einpendlerüberschusses, den Entwicklungsperspektiven der Firma ZF-TRW am Standort mit einem Zuwachs an Mitarbeitern sowie auch der stark vertretenen Bauherrengeneration. Daraus ergeben sich dann in den Zeile 30, Tab. 15.2 für den Prognoseansatz A den jeweiligen Flächenbedarf für die einzelnen Ortsteile, die auch nochmals unten in Tabelle 9 zusammengefasst dargestellt sind.

Ortsteil	Ansatz A -Wohnbauflächenbedarf gemäß Zeile 30, Tab. 15.2
Hauptort	8,01 ha
Pfahlbronn / Brech	4,66 ha
Adelstetten	0,19 ha

Rienharz	0,32 ha	
Vordersteinenberg	-0,25 ha	
Hintersteinenberg	0,24 ha	
Sonstige	-1,06 ha	
Gesamt Alfdorf	12,08 ha	

Tabelle 9: Darstellung des Wohnbauflächenbedarfs, absolut für FNP 2040 nach dem Prognoseansatz A

Ansatz B für die Prognose gemäß dem Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart:

Siehe dazu Tabelle 15.3, Seite 38 (die nachfolgend genannten Zeilenangaben beziehen sich jeweils auf diese Tab.15.3). Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden, die auf die Eigenentwicklung beschränkt sind, sind gemäß den Plansätzen 2.4.0.5 (Z) und 2.4.0.5.1 (G) des Regional-planes zu entwickeln. Dabei sind Wohnbauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des „inneren Bedarfs" zulässig. In begründeten Fällen können auf Nachweis zusätzlich Wohnbauflächen zugelassen werden, wenn ein hoher Einpendlerüberschuss, ein Geburtenüberschuss oder andere konkrete örtliche Besonderheiten bestehen und nachgewiesen werden. Als Orientierungswert wird diesen Gemeinden, ein Zuwachs von 1 % der Wohneinheiten (WE) je fünf Jahre zugrunde gelegt. Bei der Ermittlung des Bedarfs sind neben diesen Orientierungswerten auch die Vorgaben und Hinweise der Obersten Landesplanungsbehörde mit einzubeziehen. Der Innenentwicklung ist gemäß Plansatz 2.4.0.6 (Z) vorrangig Priorität einzuräumen. Der Bauflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale sowie den in Bauleitplänen ausgewiesenen Flächenreserven zu decken. Die Potenziale sind in einer Gesamt – Bauflächenbilanz darzustellen und bei der Ermittlung des Flächenbedarfs zu berücksichtigen. Die Bruttowohndichte ist gemäß Plansatz 2.4.0.8 (Z) zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen bei Gemeinden mit Eigenentwicklung auf 50 EW/ha anzusetzen.

ORTSTEIL	W Gesamt [m²]	W anrechenbar [m²]	W 50% [m²]	M Gesamt [m²]	M anrechenbar [m²]	M 25% [m²]	G Gesamt [m²]	G anrechenbar [m²]	W im Ortsteil Gesamt [m²]	W im Ortsteil anrechenbar [m²]	W im Ortsteil 50% [m²]	G im Ortsteil Gesamt [m²]	G im Ortsteil anrechenbar [m²]
Gemarkung Alfdorf													
Hauptort	37.699	4.673	18.850	6.088	0	1.522	25.124	10.568	40.743	4.673	20.372	28.168	10.568
Adelstetten	1.399	582	700	3.922	0	981	0	0	3.360	582	1.680	1.961	0
Enderbach	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Haselbach	0	0	0	6.285	0	1.571	0	0	3.143	0	1.571	3.143	0
Brend	0	0	0	4.331	500	1.083	0	0	2.166	250	1.083	2.166	250
Buchengehrener Sägmühle	0	0	0	2.592	0	648	0	0	1.296	0	648	1.296	0
Hellershof	0	0	0	2.206	1.699	552	0	0	1.103	850	552	1.103	850
Gemarkung Pfahlbronn													
Pfahlbronn	12.729	7.114	6.365	4.198	672	1.050	0	0	14.828	7.450	7.414	2.099	336
Brech	8.490	536	4.245	0	0	0	3.638	2.042	8.490	536	4.245	3.638	2.042
Haghof	0	0	0	2.387	0	597	0	0	1.194	0	597	1.194	0
Rienharz	1.251	616	626	8.387	1.473	2.097	0	0	5.445	1.353	2.722	4.194	737
Höldis	0	0	0	4.298	0	1.075	0	0	2.149	0	1.075	2.149	0
Mannholz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Burgholz	0	0	0	3.443	736	861	0	0	1.722	368	861	1.722	368
Gemarkung Vordersteinenberg													
Vordersteinenberg	6.382	0	3.191	639	639	160	0	0	6.702	320	3.351	320	320
Hintersteinenberg	0	0	0	6.737	486	1.684	0	0	3.369	243	1.684	3.369	243
Kapf	0	0	0	1.256	1.256	314	0	0	628	628	314	628	628
Gesamt Flächenpotenziale	67.950	13.521	33.975	56.769	7.461	14.192	28.762	12.610	96.335	17.252	48.167	57.147	16.341

Tabelle 10: Ergebnis der Flächenpotenzialanalyse nur für die „klassischen" Baulücken für Prognoseansatz B

Für die im Prognoseansatz B dargestellte Berechnung gelten grundsätzlich die gleichen Rahmenbedingungen wie im Prognoseansatz A. Daher wird auf die obigen detaillierten Ausführungen zum Prognoseansatz A verwiesen. Dies betrifft insbesondere die Einwohner- bzw. Bruttowohnmindestdichte. Trotzdem werden in Abstimmung mit den Raumordnungsbehörden die in den jeweiligen Planungsgrundlagen angegebenen Werte für die Berechnung verwendet, hier die Vorgaben des Regionalplanes, siehe Zeile 34, Tab. 15.3. Der zu Grunde liegende Orientierungswert für die Einwohnerdichte wird im Prognoseansatz B auf 50 EW/ha für alle Ortsteile festgelegt. Damit ist gegenüber dem Bestand (Zeile 14, Tab. 15.1) eine Erhöhung der Einwohnerdichte von ca. 35% vorgesehen, die realistisch gesehen, im Planungszeitraum bis 2040 unter den gegebenen Rahmenbedingungen auch hier weit verfehlt werden wird. Von den ermittelten Brutto-Wohnbauflächenbedarfen werden dann noch die in der Flächenpotenzialanalyse (siehe Anlage 1 und Tab.10, oben) ermittelten klassischen Baulücken zu 50% (siehe auch Zeile 36, Tab. 15.3) sowie

die Reservefläche Rossäcker mit 1,05 ha (Zeile 37, Tab. 15.3) abgezogen. Aufgrund der sehr ausführlichen Ermittlung des Flächenpotenzials zur Innenentwicklung können, in Abstimmung mit dem Regionalverband, für die Baulücken die konkret anrechenbaren Bauflächenpotenziale, hier 2,47 ha, angesetzt werden. Wie bereits in Prognoseansatz A und in Kap. 3.3.1 beschrieben, wird für die Firma ZF-TRW ein Bonus einberechnet, der in Zeile 38, Tab. 15.3 dargestellt ist. Daraus ergeben sich dann in Zeile 39, Tab. 15.3 für den Prognoseansatz B der jeweilige Flächenbedarf für die einzelnen Ortsteile, die auch nochmals unten in Tabelle 11 zusammengefasst dargestellt sind.

Die grundlegenden Bestandsdaten sind auch für diesen Prognoseansatz B aus Tab. 15.1 zu entnehmen. In Tab. 15.3, Zeile 31 ist der regionalplanerische Faktor für die Eigenentwicklung gemäß Plansatz 2.4.0.5.1 für die rechnerische Laufzeit des Flächennutzungsplanes dargestellt. Dies ergibt in Zeile 32 den möglichen Zuwachs an Wohneinheiten, aus dem sich in Zeile 33 der fiktive Einwohnerzuwachs ermittelt. Für die Ermittlung wird dazu die durchschnittliche Belegungsdichte von 2,13 EW/ha während der Laufzeit von 2022 bis 2040 zugrunde gelegt, die nach eigenen Ermittlungen voraussichtlich noch etwas geringer ausfallen dürfte. Der Brutto-Wohnbauflächenbedarf wird gemäß den Zeilen 34 und 35 mit dem vom Regionalverband festgelegten Orientierungswert für die Bruttowohnmindestdichte von 50 EW/ha für alle Ortsteile berechnet. Aufgrund der als regionalplanerisches Ziel festgesetzten Werte können die örtlichen Besonderheiten hier nicht berücksichtigt werden. Diese örtlichen Besonderheiten wären theoretisch:
- Die geringe Bruttowohndichte im Bestand (siehe Tab. 15.1 Zeile 14), aufgrund der Lage im ländlichen Raum und der ländlichen Prägung. Im Bestand haben sich gemäß Zeile 14 eine Einwohnerdichte zwischen 19 – 46 EW/ha (Durchschnitt 37 EW/ha) ergeben.
- Der in Alfdorf vorhandene hohe Anteil an junger Bevölkerung bis 18 Jahren (ca. 17,8%) gegenüber dem Landesdurchschnitt (ca. 17,3 %).

Von diesem ermittelten Brutto-Wohnbauflächenbedarf werden dann noch die in der Flächenpotenzialanalyse (siehe Anlage 1 und Tab. 10) ermittelten, tatsächlich anrechenbaren Baulücken (Zeile 36) sowie die Reservefläche Rossäcker mit 1,05 ha (Zeile 37) abgezogen. Für den Einpendlerüberschuss und aus dem von der Firma ZF-TRW ermittelten weiteren Wohnbauflächenbedarf wird wie in Prognoseansatz A ein Bonus eingeführt. Auf die Ausführungen dazu insbesondere in Kap. 3.3.1 wird verwiesen. Daraus ergibt sich dann in Zeile 39 folgender Flächenbedarf für die einzelnen Ortsteile, der anschließend nochmals zusammengefasst in Tabelle 11 dargestellt ist.

Ortsteil	Ansatz B -Wohnbauflächenbedarf gemäß Zeile 39, Tab. 15.3
Hauptort	4,32 ha
Pfahlbronn / Brech	2,12 ha
Adelstetten	0,07 ha
Rienharz	0,08 ha
Vordersteinenberg	-0,07 ha
Hintersteinenberg	0,08 ha
Sonstige	0,11 ha
Gesamt Alfdorf	6,71 ha

Tabelle 11: Darstellung des Wohnbauflächenbedarfs, absolut für FNP 2040 nach dem Prognoseansatz B

Im Rahmen verschiedener Gespräche mit der Region Stuttgart am 20.08.2013 und 09.09.2014 sowie einer Vorabbeteiligung im April 2019 und einer weiteren Besprechung am 02.05.2024 mit der Region und dem Regierungspräsidium Stuttgart wurden die Parameter und Inhalte der vorliegenden Flächenbedarfsberechnung besprochen. Die Raumordnungsbehörden haben dabei die einschlägig vorhandenen Berechnungsgrundlagen nur teilweise akzeptiert und eine Anpassung der Planung im Hinblick auf den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erbeten. Es wird nun den Vorgaben der Raumordnungsbehörden weitestgehend gefolgt und die Flächen werden entsprechend ihrer angenommenen raumordnerischen Zulässigkeit ausgewiesen.

Wohnbauflächen (W) - Ausweisung

Auf Grundlage der in Anlage 2 durchgeführten Untersuchung möglicher Siedlungsentwicklungsflächen wurden unter Berücksichtigung der Abstimmungstermine mit den Raumordnungsbehörden die folgend genannten Brutto - Bauflächen für die Wohnbauentwicklung vorgesehen.

Ortsteil	*Gebiets Nr.*	*Gebietsbezeichnung*	*Fläche in ha*	*Bemerkungen*
Alfdorf Hauptort	W 8 W 12.1	Löhgang Strübelweg-Ost I	2,0 2,25	
Gesamtausweisung			*4,25*	

Tabelle 12: Geplante Wohnbauflächen brutto

3.3.3 ENTWICKLUNG DER GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN (M)

Die Festsetzung neuer Bauflächen als „Gemischte Baufläche" (M) erfolgt in der Regel für die Entwicklung gemischter Bauflächen wie z.B. für Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO im Ortskernbereich kleinerer Ortsteile oder als Mischgebiet bzw. Urbanes Gebiet gemäß §§ 6 & 6a BauNVO in Ortskernen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Wohn- und Gewerbeflächen oder auch im Einzelfall auf kleineren Entwicklungsflächen, deren Gebietscharakter der bestehenden Umgebungsbebauung eines Mischgebiets entspricht.

Teilweise wurden in den Ortskernbereichen bzw. in deren Übergangsbereich zu den umliegenden Wohngebieten im Rahmen der Fortschreibung Anpassungen der gemischten Bauflächen vorgenommen.

Daher ist nur eine neue gemischte Baufläche im Ortsteil Pfahlbronn ausgewiesen.

Gemischte Bauflächen (M) - Ausweisung

Auf Grundlage der in Anlage 2 durchgeführten Untersuchung möglicher Siedlungsentwicklungsflächen wurden unter Berücksichtigung der Abstimmungstermine mit den Raumordnungsbehörden die folgend genannten gemischten Brutto - Bauflächen vorgesehen.

Ortsteil	*Gebiets Nr.*	*Gebietsbezeichnung*	*Fläche in ha*	*Bemerkungen*
Pfahlbronn	M 2	Heide	1,5	bereits im FNP 2000-2015 genehmigt
Gesamtausweisung			*1,5*	

Tabelle 13: Geplante Gemischte Bauflächen brutto

3.3.4 GEWERBEBAUFLÄCHENENTWICKLUNG

Flächenbedarfsberechnung Gewerbe

Die Ermittlung eines plausiblen Ansatzes zur Berechnung der Gewerbeflächen-Ausweisung ist wesentlich schwieriger, da dieser von vielen sogenannten „weichen" Faktoren abhängig ist. Auf die Prognose in Tabelle 15.5, Seite 39 (Zeilen 46 – 66) wird verwiesen. Dies stellen die Raumordnungsbehörden in ihren planerischen Vorgaben so auch dar.

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg stellt in seinem Papier vom 15.02.2017 zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB fest, dass ein pauschaler Flächen-

ansatz wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet sei. Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein. Dabei müssen folgende Kriterien erfüllt werden:

- Darstellung nicht bebauter und nicht genutzter Bauflächen für Gewerbe im nicht beplanten Bereich einschließlich betrieblicher Reserveflächen, die Darlegung von Entwicklungspotenzialen sowie Strategien zu deren Mobilisierung,
- Darstellung von Flächen mit Nutzungspotenzialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten sowie deren Eignungsqualitäten, Aktivierbarkeit und Strategien zu deren Mobilisierung,
- Darstellung der Beteiligungen an interkommunalen Gewerbegebieten,
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs ortsansässiger Unternehmen,
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs für Neuansiedlungen unter Darlegung der angewandten Berechnungsmethode der Flächenbedarfsprognose,
- Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen für gewerbliche Flächen, soweit vorhanden.

Dabei soll bei der Darstellung neuer gewerblicher Flächen die Prüfung der Plausibilität des Bedarfs auch die überschlägige Prüfung der Entwicklungseignung dieser Flächen einbezogen werden.

Der Regionalverband nennt in Plansatz 2.4.0.5 (Z), dass gewerbliche Bauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des „inneren Bedarfs" zulässig seien. Dabei ist gemäß Plansatz 2.4.0.6 (Z) der Bestandsnutzung Vorrang zu geben. Die verfügbaren Flächenpotenziale und Flächenreserven sind zu nutzen und in einer Gesamt – Bauflächenbilanz darzustellen und bei der Ermittlung des Gewerbebauflächenbedarfs zu berücksichtigen.

Eine „klassische" Berechnung wurde zur Orientierung im Rahmen der Flächenbedarfsberechnung in den Zeilen 46 bis 66 dargestellt. Dabei gehen die Bestandsdaten wie Einwohnerentwicklung, Arbeitsplätze und deren Entwicklung in den letzten Jahren sowie die Arbeitsplatzdichte ein. Insgesamt war in der Gemeinde eine sehr gute, überdurchschnittliche wirtschaftliche Entwicklung vorhanden (siehe dazu die Ausführungen in Kap. 3.2.2 der Begründung). Diese soll bzw. muss auch in der Prognose ihren Niederschlag finden, da leistungsstarke Firmen am Ort vorhanden sind, denen adäquate Erweiterungsmöglichkeiten vor Ort angeboten werden müssen. Im Zeitraum des laufenden Flächennutzungsplanes ergab sich seit 1999 bis 2022 eine positive Entwicklung der Arbeitsplätze von 0,83 % p.a. Aufgrund der anhaltend sehr guten wirtschaftlichen Gesamtentwicklung, insbesondere natürlich auch durch die geplante Weiterentwicklung der Firma ZF-TRW (siehe dazu die Ausführungen in Kap. 3.3.1, Seiten 24-26) bedingt, ist unter Berücksichtigung des geforderten Flächenbedarfs eine Entwicklung von 0,83 % p.a. für den Planungszeitraum bis 2040 aus planerischer Sicht plausibel begründbar (Zeile 54), unterscheidet sich jedoch von den Berechnungsmethoden der Raumordnungsbehörden. Mit diesem Ansatz ergibt sich ein relativer Flächenbedarf für die gewerbliche Entwicklung von 10,41 ha (Zeile 60). Abzüglich der aus der Flächenpotenzialanalyse ermittelten Potenzialflächen von 1,66 ha ergibt sich daraus ein absoluter Flächenbedarf für Gewerbe von bis zu 8,75 ha. Hinsichtlich des Status der Gemeinde Alfdorf als Kleinzentrum werden jedoch keine Gewerbeflächen ohne konkrete Entwicklungsabsicht, also beispielsweise eine geringfügige Vorratshaltung an Gewerbebauplätzen für die Auflösung von Gemengelagen o.Ä., vorgesehen. Gewerbebauflächen können nur bei Nachweis eines entsprechenden ganz konkreten Bedarfs durch ortsansässige Firmen in die Planung eingebracht werden. Für die nun verbleibenden Gewerbeflächen in der Planung wurden entsprechende Nachweise des Entwicklungsinteresses ortsansässiger Firmen erbracht, so dass auch den Vorgaben der Landesplanung damit entsprochen sein sollte.

Gewerbebauflächen (G) - Ausweisung

Die Prognose der Umsetzung geplanter Entwicklungsabsichten der Gewerbetreibenden ist aus planerischer Sicht weiterhin nur bedingt möglich, da die Planungszyklen der Gewerbebetriebe in der Regel sehr kurz sind. Der Ansatz den Flächenbedarf über eine Prognose der Arbeitsplatzentwicklung aus den durchschnittlichen Entwicklungen der vergangenen 23 Jahre abzuleiten, er-

scheint daher eine valide und transparente Methode zur Ermittlung der erforderlichen Gewerbeflächen in der Zukunft zu sein. Von den Raumordnungsbehörden wird als Berechnungsgrundlage allerdings eine konkrete Erweiterungsabsicht bestehender Betriebe als Grundlage für die Flächenausweisungen gefordert. Diese Nachweise liegen für die geplanten Gewerbeflächen nun vor, allerdings wird beim Gewerbe zukünftig kaum noch Entwicklungsspielraum vorhanden sein, um auf die meist relativ kurzfristig erforderlichen Betriebserweiterungen schnell reagieren zu können. Es wären für eine gesunde gewerbliche Entwicklung genügend Flächen für die bestehenden Betriebe sowie auch für aus dem Ort heraus expandierende Firmen vorzusehen, was aber im Hinblick auf die flächenschonenden Ausweisungen von Gewerbeflächen nur sehr umständlich erfolgen kann. Solche als sogenannte „Garagen-Firmen" entstandenen Gewerbebetriebe sind aber in den Gemengelagen der Ortskernbereiche auf Dauer meist störend und erschweren mit den oft einhergehenden negativen Auswirkungen (Lärm, Gerüche, Verkehr, …) in deren Umfeld eine weitere und gewünschte positive Innenentwicklung, gerade auch in Richtung der Nachverdichtung für Wohnen. Hierauf kann die Gemeinde zukünftig nur noch mit großer Zeitverzögerung reagieren bzw. diese Entwicklungen nicht mehr steuern und die Firmen sind auf den Erwerb privater Flächen angewiesen und müssen ggf. sogar einen Standortwechsel in Betracht ziehen, wenn zeitnah keine Flächen zur Verfügung stehen. Dies wird hinsichtlich der Ziele zur Stärkung des Ländlichen Raumes und der Bereitstellung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen langfristig ggf. kontraproduktive Auswirkungen haben.

Vorrangig sind jedoch weiterhin die in den Gewerbegebieten vorhandenen Brachflächen oder Baulücken zu bebauen, die allerdings, wie oben ausgeführt, nur noch geringfügig zur Verfügung stehen, weil die meisten dort liegenden freien Flächen bereits für angrenzende Betriebe vorreserviert sind. Dies ist auch sinnvoll im Hinblick auf eine nachhaltige Betriebsentwicklung, da im Umfeld der jeweiligen Betriebe Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden sind. Grundsätzlich ist es Ziel der Gemeinde, den bestehenden Gewerbebetrieben die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Gerade die großen Firmen wie z.B. ZF-TRW und Astorplast wollen ihren Standort in Alfdorf weiter ausbauen. Siehe dazu auch die Ausführungen in den Kapiteln 1.2 (S. 5-7), 3.1 (S. 16ff) und 3.3.1 (S. 24-27). Damit soll nicht nur das attraktive Arbeitsplatzangebot erhalten und weiterentwickelt werden, sondern auch die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort soll verbessert und die bestehenden Infrastruktur-Einrichtungen gesichert werden. Dabei bestehen konkrete Flächenangaben für die zukünftigen Entwicklungen, die in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eingegangen sind. Siehe dazu auch Tabelle 14, unten.

Auf dieser Grundlage und den in Kap. 3.1 der Begründung genannten Aspekten ist eine entsprechende gewerbliche Entwicklung Ziel der Gemeinde.

Im Rahmen der generellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit dem Zieljahr 2040 sind folgende gewerbliche Entwicklungsflächen vorgesehen:

Ortsteil	*Gebiets Nr.*	*Gebietsbezeichnung*	*Fläche in ha*	*Ausweisung für*	*Bemerkungen*
Alfdorf Hauptort	G 7	Albuch	2,5	für die Firmen Frankenreiter, Bauunternehmen Fritz und ZF TRW	bereits im FNP 2000-2015 gen.
	G 11	Gräble, Erweiterung-Ost II	1,0	Erweiterung Fa. Baustoff Wiedmann	
	G 12	Kürzne Erweiterung Nordwest	0,6	für örtlichen Bedarf bzw. für Fa. Lauber	
	G 16	Brühl-Süd I	1,6	Erweiterung Fa. Astorplast	
Pfahlbronn	G 4	Heide	1,0	für die Firma Bauunternehmen Bauer und tw. kommunaler Bauhof	

Gesamtausweisung			*6,7*		

Tabelle 14: Geplante Gewerbebauflächen brutto

Aufgrund der günstigen Lage zum Verdichtungsraum und zu den Verkehrsachsen haben sich insbesondere die Gewerbegebiete im Hauptort sowie im Teilort Pfahlbronn / Brech gut entwickelt. Die gewerbliche Entwicklung soll auch gemäß den Zielen der Siedlungsentwicklung weiter in diesem Bereich erfolgen. Dabei soll das im bisher gültigen Flächennutzungsplan 2000-2015 ausgewiesene, noch nicht umgesetzte Gebiet G5 „Hengstäcker", das am südöstlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets als Erweiterungsfläche vorgesehen war, herausgenommen werden. Diese Fläche wurde dafür am östlichen Ortseingang von Pfahlbronn als Ersatzstandort für den dort angrenzend bestehenden Lebensmittelmarkt, der einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll, als Gewerbegebiet G 10 ausgewiesen. Die Nachnutzung ist bereits umgesetzt. Insgesamt sollen dann 6,7 ha Flächen für die zukünftige gewerbliche Entwicklung ausgewiesen werden. Siehe Tabelle 14 oben. Dazu kommt rechnerisch noch die Hälfte des geplanten Mischgebiets M 2, so dass für die gesamte gewerbliche Entwicklung ein Flächenbedarf von 7,45 ha erforderlich ist.

Tabelle 15.1: Flächenbedarfsberechnung - Ausgangs- und Bestandsdaten

FLÄCHENBEDARFSBERECHNUNG

		Alfdorf Gesamt	Hauptort	Pfahlbr/Brech	Adelstetten	Rienharz	Vorderstbg.	Hinterstbg.	Sonstige
	Ausgangs-/Bestandsdaten								(<150 Einwohner)
1	*EW 31.12.2022*	7.202	3.304	1.694	189	333	237	156	1.289
2	*Anzahl WE (für Ortsteile im Verhältnis)*	3.405	1.597	812	91	153	103	71	578
3	*Belegungsdichte EW/WE*	2,12	2,07	2,09	2,08	2,18	2,30	2,20	2,23
	Daten Statistisches Landesamt B.-W.								
4	*Siedlungsfläche 2002 (ha)*	321							
5	*Siedlungsfläche 2015 (ha)*	361							
6	*Siedlungsflächen Zuwachs 2002-2015 (ha)*	40							
	Daten aus Bestandsanalyse FNP								
7	*Wohnbauflächen W (ha)*	86,5	57,0	21,2	2,8	2,3	3,2	0,0	0,0
8	*Gemischte Bauflächen M (ha)*	142,0	34,8	20,9	9,5	17,5	4,7	7,7	46,9
9	*Gewerbebauflächen G (ha)*	47,2	34,5	9,9	1,8	0,0	0,0	0,0	1,0
10	*Sonstige Bauflächen (ha)*	12,0	7,0	3,0	0,0	0,5	1,5	0,0	0,0
11	*Bebaute Flächen im Außenbereich (ca. ha)*	27,0							27,0
12	*Siedlungsflächen gesamt (ha)*	314,7	133,3	55,0	14,1	20,3	9,4	7,7	74,9
13	*Siedlungsflächen Wohnen (W, 75%M, 50%A)*	206,5							
14	*ergibt: Brutto-Einwohnerdichte 2015 (EW/ha)*	37	40	46	19	22	35	27	37
15	*Brutto-Wohnungsdichte 2015 (WE/ha)*	16	19	22	9	10	15	12	16

Tabelle 15.2: Flächenbedarfsberechnung- Wohnbauflächen-Entwicklung mit Prognoseansatz A

	Wohnbauflächen-Entwicklung	Alfdorf Gesamt	Hauptort	Pfahlbr/Brech	Adelstetten	Rienharz	Vorderstbg.	Hinterstbg	Sonstige
	Prognose FNP 2040 (Vorausrechnung STALA 2019)								
16	*Prognostizierte Bevölkerung 2040 STALA/Gemeinde*	7258	3430	1790	190	330	210	160	1150
17	*Progn. Bevölkerungszuwachs/-abnahme bis 2040*	56	126	96	1	-3	-27	4	-139
18	*Progn. Bevölkerungszuwachs/-abnahme bis 2040 (%)*	0,78%	3,81%	5,67%	0,53%	-0,90%	-11,39%	2,56%	-10,78%
	Prognoseansatz A - Ministerium Verkehr und Infrastruktur (2017)								
19	*Prognose Rückgang der Belegungsdichte (% p.a.)*	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
20	*ergibt Belegungsdichte 2040 (EW/WE)*	2,02	2,02	2,02	2,02	2,02	2,02	2,02	2,02
21	*ergibt fiktiver Einwohnerzuwachs EZ-1*	540	248	127	14	25	18	12	97
22	*Prognostizierte Einwohnerzahl 2040 (aus Zeile 16)*	7258	3430	1790	190	330	210	160	1150
23	*Prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ-2 (aus Zeile 17)*	56	126	96	1	-3	-27	4	-139
24	*Fiktiver Einwohnerzuwachs EZ-1 + EZ-2*	596	374	223	15	22	-9	16	-42
25	*Orientierungswert für Einwohnerdichte (OW)*	60	60	60	50	50	50	50	50
26	*Wohnbauflächenbedarf, relativ gemäß Orientierungswert (ha)*	9,94	6,23	3,72	0,30	0,44	-0,18	0,31	-0,85
27	*abzgl. Baulücken/Brachflächen/Nachverdichtungspotenzial (ha)*	2,11	0,72	0,81	0,11	0,12	0,07	0,07	0,21
28	*abzgl. Reserveflächen (Rossäcker)*	1,05	1,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29	*zzgl. Bonus für Einpendlerüberschuss und Bedarf Fa. ZF-TRW*	5,30	3,55	1,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30	*Wohnbauflächenbedarf, absolut für FNP 2040 (ha) mit Bonus*	12,08	8,01	4,66	0,19	0,32	-0,25	0,24	-1,06

Tabelle 15.3: Flächenbedarfsberechnung- Wohnbauflächen-Entwicklung mit Prognoseansatz B

	Wohnbauflächen-Entwicklung	Alfdorf Gesamt	Hauptort	Pfahlbr/Brech	Adelstetten	Rienharz	Vorderstbg.	Hinterstbg	Sonstige
31	*Eigenentwicklung gemäß Ziffer 2.4.0.5.1(1% der WE pro 5 Jahre)*	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
32	*ergibt möglicher Zuwachs an Wohneinheiten*	119	56	28	3	5	4	2	20
33	*ergibt fiktiver Einwohnerzuwachs*	246	114	58	7	11	8	5	43
34	*Orientierungswert für Bruttowohnmindestdichte (OW)*	50	50	50	50	50	50	50	50
35	*Wohnbauflächenbedarf, relativ gemäß Orientierungswert (ha)*	4,93	2,29	1,17	0,13	0,22	0,16	0,10	0,86
36	*abzgl. Baulücken - 50% (ha)*	2,47	0,47	0,80	0,06	0,14	0,23	0,02	0,75
37	*abzgl. Reserveflächen (Rossäcker)*	1,05	1,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
38	*zzgl. Bonus für Einpendlerüberschuss und Bedarf Fa. ZF-TRW*	5,30	3,55	1,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
39	*Wohnbauflächenbedarf, absolut für FNP 2040 (ha) mit Bonus*	6,71	4,32	2,12	0,07	0,08	-0,07	0,08	0,11

Tabelle 15.4: Flächenbedarfsberechnung- Zusammenstellung der verschiedenen Prognoseansätze

	Wohnbauflächen-Entwicklung	Alfdorf Gesamt	Hauptort	Pfahlbr/Brech	Adelstetten	Rienharz	Vorderstbg.	Hinterstbg	Sonstige
	Zusammmenstellung der versch. Prognoseansätze								
40	*Wohnbauflächenbedarf, absolut - Prognose A mit Bonus*	12,08	8,01	4,66	0,19	0,32	-0,25	0,24	-1,06
41	*Wohnbauflächenbedarf, absolut - Prognose B mit Bonus*	6,71	4,32	2,12	0,07	0,08	-0,07	0,08	0,11
	Vorgesehene Ausweisung Wohnbauflächen W für FNP 2040								
42	*Geplante Wohnbauflächen W (ha)*	4,25	4,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
43	*Geplante Gemischte Bauflächen M (ha)*	1,50	0,00	1,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
44	*(anrechenbar je zur Hälfte bei W und G)*	0,75	0,00	0,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
45	*Ausweisung Wohnbauflächen W (ha)*	5,00	4,25	0,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Tabelle 15.5: Flächenbedarfsberechnung- Gewerbebauflächen – Entwicklung

	Gewerbebauflächen-Entwicklung	Alfdorf Gesamt
	Prognoseansatz FNP 2040 "klassisch" (Orientierungswert)	
46	*Progn. Einwohnerentwicklung 2022-2040 (EW)*	159
47	*Beschäftigte am Arbeitsort (2022)*	3.067
48	*Beschäftigte am Wohnort (2022)*	2.957
49	*Berufseinpendler (2022)*	2.354
50	*Berufsauspendler (2022)*	2.250
51	*Berufseinpendler-Überschuss(+) / Defizit (-)*	104
52	*Entwicklung Arbeitsplätze 1999 - 2022 (real)*	531
53	*Entwicklung Arbeitsplätze 1999 - 2022 (% p.a.)*	0,83%
54	*Entwicklung Arbeitsplätze Prognose bis 2040 (% p.a.)*	0,83%
55	*Entwicklungspotential best. Arbeitsplätze (Prognose)*	3.525
56	*Entwicklungspotenzial Arbeitsplätze*	458
57	*Flächenansatz für G + 25% M-Flächen (ha in 2022)*	82,7
58	*Arbeitsplatzdichte Bestand (Ap/ha)*	37
59	*Arbeitsplatzdichte Prognose (Ap/ha)*	44
60	*Gewerbebauflächenbedarf, relativ für FNP 2040 (ha)*	10,41
61	*abzgl. Baulücken/Brachflächen (ha)*	1,66
62	*Gewerbebauflächenbedarf, absolut für FNP 2040 (ha)*	8,75
	Vorgesehene Ausweisung Gewerbebauflächen G für FNP 2040	
63	*Geplante Gewerbebauflächen G (ha)*	6,70
64	*Geplante Gemischte Bauflächen M (ha)*	1,50
65	*(anrechenbar je zur Hälfte bei W und G)*	0,75
66	*Ausweisung Gewerbebauflächen G (ha)*	7,45

3.3.5 SONSTIGE FLÄCHENENTWICKLUNGEN

Als sonstige Bauflächen sind im Flächennutzungsplan insbesondere Sonderbauflächen und Gemeinbedarfsflächen sowie teilweise auch Grünflächen ausgewiesen. Diese setzen meist die öffentlichen Einrichtungen der Gemeinden fest bzw. schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für besondere Nutzungszwecke wie z.B. für großflächigen Einzelhandel, Wochenendhausgebiete oder Freizeiteinrichtungen. Bzgl. der Gemeinbedarfsflächen bzw. –Einrichtungen wird auf die weiteren Ausführungen in Kap. 3.4 verwiesen.

Im Gemeindegebiet besteht eine Vielzahl von Sondergebieten. Dies sind insbesondere Flächen für Kleingärten oder Wochenendhausgebiete, für den Golfplatz beim Haghof, für das Pflege- und Seniorenheim „Stiftungshof im Haubenwasen" in Pfahlbronn, für Freizeit-Einrichtungen am Leineck- und Hagerwaldsee, für das Gelände „Greut" der Familiensportgemeinschaft in Adelstetten und für einen großflächigen Lebensmittelmarkt im Bereich Alfdorf-Ost. Insgesamt sind bisher ca. 57 ha als Sondergebietsflächen ausgewiesen.

Neu ausgewiesen werden nun Flächen für Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Freiflächen Photovoltaikanlagen. Hinsichtlich der Erfordernis und Bewertung dieser Nutzung wird auf die näheren Ausführungen in Kap. 3.8.2 verwiesen.

Ausweisung von Flächen für Sondergebiete

Ortsteil	*Gebiets Nr.*	*Gebietsbezeichnung*	*Fläche in ha*	*Bemerkungen*
Alfdorf Hellershof	S 1	Solarpark Stixenhof	8,1	Freiflächen-PV-Anlage
Alfdorf Burgholz	S 3	Solarpark Burgholzhof	3,4	Freiflächen-PV-Anlage
Alfdorf Hauptort	S 4	Solarpark Höldis	11,4	Freiflächen-PV-Anlage
Gesamtausweisung			*22,9*	

Tabelle 16: Geplante Flächen für Sondergebiete brutto

Es wird noch darauf hingewiesen, dass bezüglich der denkmalgeschützten Gebäude und Bereiche wegen des Darstellungsmaßstabes M 1:10.000 die zeichnerische Wiedergabe der Standorte im Flächennutzungsplan nur bedingt möglich ist. Bei allen baulichen Veränderungen und Sanierungsvorhaben im Bereich der historischen Ortskerne ist davon auszugehen, dass außer Baudenkmalen von besonderer Bedeutung (eingetragene Baudenkmale) und ihrer Umgebung, auch Baudenkmale von allgemeiner Bedeutung im Sinne von § 2 und 8 DSchG sowie wichtige, historische Bauensembles betroffen sein können. Eine rechtzeitige Beteiligung der Denkmalpflege bei allen Planungen, die die historischen Ortskerne betreffen, ist daher geboten. Die Erhaltung und Restaurierung dieser Gebäude kann für die Gemeinde, als Anziehungspunkt für den Fremdenverkehr, von Bedeutung sein. Weiter wird auch auf ggf. zu berücksichtigende archäologische Belange hingewiesen.

Die Erfassung von Bodendenkmalen gemäß § 2 DSchG und archäologischen Verdachtsflächen erfolgt vorbehaltlich systematisch durchgeführter Erhebungen zum Denkmalbestand, der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit. Die derzeit bekannten Flächen sind im Flächennutzungsplan eingezeichnet. Von denkmalrechtlich relevanten Ausweisungen sind die geplanten Wohnbaufläche W 7 sowie die Sonderbaufläche S 4 betroffen. In der Anlage 2 sind diese Aspekte bei den jeweiligen „Siedlungsblättern" aufgeführt und müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert geprüft bzw. abgearbeitet werden.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bei Planungen in Bereichen mit denkmalrechtlicher Relevanz ist Folgendes zu beachten: Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang

es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird 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(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (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. Für weitere Informationen ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen. Die genannten Hinweise sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Auf die als Anlage 6 dem Flächennutzungsplan beigefügten Denkmallisten wird verwiesen.

3.4 EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Die Ausstattung mit den der Allgemeinheit dienenden Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs ist im Flächennutzungsplan größtenteils dargestellt. Der Bestand der vorhandenen Einrichtungen sowie der ggf. anstehende Bedarf für Gemeinbedarfs – Einrichtungen ist in den folgenden Abschnitten erläutert und begründet.

Gemeinbedarfseinrichtungen, Bildungs-, Kultur- und Sporteinrichtungen wurden schon bisher übereinstimmend mit dem System und der Hierarchie der zentralen Orte und deren Versorgungsbereiche errichtet.

Zur Ausstattung der Gemeinde mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen wird insbesondere auf das Kap. 3.6 verwiesen.

Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf

Ortsteil	*Gebiets Nr.*	*Gebietsbezeichnung*	*Fläche in ha*	*Bemerkungen*
Alfdorf Hauptort	GB 1	Feuerwehrmagazin Alfdorf	0,4	bereits im FNP 2000-2015 gen. (M)
Gesamtausweisung			*0,4*	

Tabelle 17: Geplante Flächen für den Gemeinbedarf brutto

Auf Grundlage der in Anlage 2 durchgeführten Untersuchung möglicher Siedlungsentwicklungsflächen wurde die oben genannte Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen. Die Fläche soll der Zusammenlegung der Feuerwehren Alfdorf und Pfahlbronn dienen. Dabei ist nur ein Standort in Zuordnung zwischen den beiden größten Ortsteilen sinnvoll. Alternativflächen gibt es derzeit keine.

3.4.1 KINDERGÄRTEN UND SCHULEN

Grundlagen

Die Alfdorfer Kinder finden innerhalb der Gemeinde Alfdorf insgesamt ein großes Bildungsangebot vor.

Grundlagen für die Entwicklung der Kinder- und Schülerzahlen und des daraus abzuleitenden Bedarfs an Gruppen- / Klassenräumen und Folgeeinrichtungen sind
- die Bevölkerungsentwicklung insgesamt (siehe Tab.2, S.17/18)
- die Anzahl der Geburten pro Jahrgang (siehe Tab.3, S.18/19) bzw. die Geburtenrate
- die Anforderungen an den Betreuungsbedarf von Kindern,
- die Übergangsquoten in die weiterführenden Schulen und
- die Richtwerte für die Klassenstärke.

Die Geburtenrate (Anteil der Geburten an der Bevölkerungszahl) lag zwischen 1980 und 2000 im Durchschnitt bei ca. 1,3 % p.a. (real ca. 80 – 100 Geburten bei 6.000 Einwohnern) und ging danach sukzessiv bis im Jahr 2011 auf ca. 0,9 % p.a. (52 Geburten bei ca. 7100 Einwohnern) zurück. Dieser Negativtrend hat sich seit 2014 wieder deutlich umgekehrt und lag bis 2017 wieder zwischen 70 und 80 Geburten bzw. anschließend und bis heute bei etwa 60 bis 65 Geburten bei knapp 7.200 Einwohnern (Geburtenrate >= 1,0 % p.a.). Damit hat sich die erwartete demografische Entwicklungsprognose für die Geburtenrate, dass in den Jahren bis etwa 2015 die Geburtenrate noch leicht rückläufig sein wird, nicht ganz bestätigt. Anschließend sollte sie wieder kontinuierlich bis etwa 2020 / 2022 ansteigen und dann in den Folgejahren ggf. nochmals geringfügig zurückgehen, was ebenfalls in etwa eingetreten ist. Im Durchschnitt wird eine Geburtenrate von voraussichtlich ca. 60 Geburten pro Jahr im Planungszeitraum prognostiziert. Auf die weiteren Ausführungen in den Kapiteln 3.2.1 und 3.3.2 wird in diesem Zusammenhang ebenfalls verwiesen.

Kindergärten

Im Gemeindegebiet sind folgende Kindergärten bzw. Kindertagesstätten vorhanden:

Alfdorf Hauptort
- Kindergarten „Sonnenschein", Hauptort, Obere Schlossstr. 70
  Ausstattung: 3 Gruppen für 70 Kinder
- Evangelischer Kindergarten „Arche Noah", Hauptort, Am Alten Rathaus 7
  Ausstattung: 2 Gruppen für 46 Kinder
- Katholischer Kindergarten „St. Martin", Hauptort, Hauptstr. 52
  Ausstattung: 2 Gruppen für 33 Kinder

Ortsteil Pfahlbronn/Brech
- Kindertagesstätte „Pusteblume", Ortsteil Pfahlbronn, Kurze Str.4
  Ausstattung: 4 Gruppen für 85 Kinder
- Waldkindergarten Hasenköhl (Verein Waldkindergarten Hasenköhl e.V.),
  Ortsteil Pfahlbronn, Lorcher Str. 4
  Ausstattung: 1 Gruppe für 20 Kinder

Ortsteil Burgholz
- Kindergarten Burgholz, Ortsteil Burgholz, Burgholzer Str.16
  Ausstattung: 1 Gruppe für 23 Kinder

Ortsteil Hellershof
- Evangelischer Kindergarten Hellershof, Ortsteil Hellershof, Cronhütteweg 4
  Ausstattung: 1 Gruppe für 20 Kinder

Ortsteil Rienharz
- Kindergarten Rienharz, Ortsteil Rienharz, Im Brühl 8
  Ausstattung: 1 Gruppe für 28 Kinder

Ortsteil Vordersteinenberg
- Kindergarten Vordersteinenberg, Ortsteil Vordersteinenberg, Forststraße 2
  Ausstattung: 1 Gruppe für 28 Kinder

Damit ist insgesamt eine gute Abdeckung des Bedarfs für die Kinderbetreuung gegeben. Die in den großen Ortsteilen Hauptort Alfdorf und Pfahlbronn / Brech bestehenden 5 Einrichtungen werden durch Einrichtungen in Burgholz, Rienharz, Hellershof und Vordersteinenberg ergänzt, so dass insgesamt ca. 353 Plätze zur Verfügung stehen. Dadurch werden zu lange Wege für die Eltern und Kinder vermieden und eine dezentrale, wohnortnahe Versorgung sichergestellt. Als besondere Angebotsform besteht der unter privater Initiative entstandene Waldkindergarten im Hasenköhl.
Für die Kinder unter 3 Jahren, für die seit 01.08.2013 ein Rechtsanspruch auf Betreuung besteht, sind Angebote im Hauptort Alfdorf (Kindergarten „St. Martin") sowie im Teilort Pfahlbronn vorhanden. Mit einem Angebot von 85 Plätzen, davon werden 65 Plätze über den Tagesmütterverein Welzheimer Wald gedeckt, besteht eine Deckung von ca. 70%, was nach Erfahrungen der Verwaltung derzeit als Angebot ausreicht. Ggf. könnte noch durch die Bereitstellung weiterer Plätze im Rahmen der Einrichtung altersgemischter Gruppen reagiert werden.
Derzeit besteht zumindest für eine flächenmäßige Vergrößerung kein Handlungsbedarf. Ein ggf. im Planungszeitraum erforderlicher weiterer Bedarf von Flächen für Kindergärten kann nach derzeitiger Einschätzung innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten bestehenden und geplanten Bauflächen ausgewiesen werden.

Schulen

In Alfdorf sind folgende Schulen vorhanden:

Alfdorf Hauptort

Schlossgartenschule, Grund- und Hauptschule, Obere Schlossstr. 70

Ortsteil Pfahlbronn / Brech

Schule im Lindengarten, Grundschule, Schulstr. 14

Ortsteil Hellershof

Grundschule Hellershof, Cronhütteweg 15

Weiterführende Schulen sind in den Nachbargemeinden Mutlangen (Realschule und Gymnasium), Lorch (Realschule und Gymnasium) und Welzheim (Realschule, Gymnasium und Förderschule) vorhanden.

Eine detaillierte Bedarfsberechnung für die Entwicklung der Schülerzahlen ist für den Planungszeitraum nicht vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass die Schülerzahlen bis ca. 2020 noch geringfügig sinken werden und sich dann auf diesem Niveau einpendeln bzw. stabilisieren.

Für neue Bauflächen besteht jedenfalls im Planungszeitraum kein Bedarf.

Weiter sind folgende Bildungseinrichtungen vorhanden:

Alfdorf Hauptort

Außenstelle der Volkshochschule Schwäbisch Gmünd, Breite Str. 90

Musikschule Alfdorf (Haus der Musik), Hauptstr. 82/1

Sprachhilfe für Ausländer- und Aussiedlerkinder

3.4.2 SONSTIGE FLÄCHEN UND EINRICHTUNGEN

Öffentliche Verwaltung

Die Verwaltung der Gemeinde ist seit 2012 im Oberen Schloss und dem umgebauten Nebengebäude untergebracht, wo auch ein neuer Ratssaal entstanden ist. Verwaltungsstellen befinden sich in den Rathäusern der früher selbständigen Gemeinden Pfahlbronn und Vordersteinenberg. Die Bürgernähe wird durch diese räumliche Verteilung entsprechend der gewachsenen Struktur gewährleistet.

Sport- und Spielanlagen

Die Ausstattung der Gemeinde mit Sportanlagen ist gut. Folgende Spiel- und Sportanlagen sind vorhanden:

Alfdorf Hauptort

- Sport-/Mehrzweckhalle, Ballspielhalle

- Sportanlagen mit Leichtathletikanlagen (Kampfbahn Typ C), Hartplatz und Tennisanlage
- „Alte Halle“ (Turnhalle) mit Rasenplatz, Bolzplatz und Vereinsheim

Ortsteil Pfahlbronn / Brech

- Gymnastikraum im Bürgerzentrum „Im Lindengarten“
- Sportanlagen mit 2 Rasenplätzen, Tennisplätzen und Vereinsheimen

Ortsteil Vordersteinenberg

- Sportanlagen mit 2 Rasenplätzen, Tennisplätzen und Vereinsheim

Ein Hallen- und / oder Freibad ist nicht vorhanden. Allerdings bestehen Bademöglichkeiten an den Rückhaltebecken „Hagerwald“, „Hüttenbühl“ und „Eisenbach“.

Im Planungszeitraum bis 2040 sind keine neuen Flächen für Sport- und Spielanlagen vorgesehen. Der Ausbau des Kultur- und Sportzentrums mit Umbau der bestehenden Halle als Mehrzweckhalle sowie die hergestellte Ballspielhalle sind innerhalb der bestehenden Gemeinbedarfsfläche realisierbar.

Kulturelle Einrichtungen

Die im Hauptort bestehenden Hallen mit bis zu 770 Sitzplätzen (Mehrzweckhalle im Kultur- und Sportzentrum) bzw. bis zu 400 Sitzplätzen („Alte Halle“) sowie das in Pfahlbronn befindliche Bürgerzentrum mit bis zu 552 Sitzplätzen stehen für kulturelle Veranstaltungen zur Verfügung. Weiter gibt es das Haus der Vereine, Obere Schlossstr. 3 im Hauptort sowie weitere Vereinsräume für die Dorfgemeinschaften in Pfahlbronn (im Bürgerzentrum „Im Lindengarten“), in Rienharz (Im Brühl 8) und in Vordersteinenberg (Forststr.2). Daneben bestehen noch diverse Vereinsheime.

Wesentliche Änderungen, Erweiterungen und Neuanlagen kultureller Einrichtungen sind im Planungszeitraum derzeit nicht erforderlich.

Kirchliche Einrichtungen

Im Gemeindegebiet sind folgende kirchliche Einrichtungen vorhanden:

Alfdorf Hauptort

- Evangelisches Pfarramt Alfdorf, Untere Schlossstr. 37
- Evangelische Kirche „St. Stephanus“
- Evangelisches Gemeindezentrum „Stephanushaus“, Gemeindehausstr. 2
- Evangelischer Kindergarten „Arche Noah“, Beim alten Rathaus 6
- Katholisches Pfarramt Alfdorf, Strübelweg 17
- Katholische Kirche „St. Clemens Maria Hofbauer“, Strübelweg
- Katholisches Gemeindezentrum „St. Clemens“, Strübelweg 17/1
- Katholischer Kindergarten „St. Martin“, Hauptstr. 52
- Gemeindezentrum der Volksmission, Hauptstr. 101
- Neuapostolische Kirche, Kappelweg 4

Ortsteil Pfahlbronn / Brech

- Evangelische Kirche Friedenskirche, Rienharzer Str. 9
- Jugendraum und Gemeindesaal in der Friedenskirche
- Pflegezentrum „Stiftungshof im Haubenwasen“ der Evangelischen Heimstiftung

Ortsteil Hellershof

- Pfarramt Hellershof, Cronhütteweg 2
- Evangelische Kirche Hellershof, Cronhütteweg 8
- Evangelischer Kindergarten Hellershof, Cronhütteweg 4

Ortsteil Rienharz

- Evangelische Kirche „St. Barbara“, Beunde 2 (zur Evang. Kirchengemeinde Welzheim)

Die bestehenden kirchlichen Einrichtungen sind im Flächennutzungsplan als solche im Wesentlichen dargestellt. Änderungen, Erweiterungen und Neuanlagen kirchlicher Einrichtungen sind mit Auswirkungen auf den derzeitigen Bestand des Flächennutzungsplanes im Planungszeitraum nicht erforderlich.

Grünflächen

Bestehende Grünflächen sind in den Karten zum Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Dies sind insbesondere private Grünflächen aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, öffentliche Grünflächen als Sport- und Spielplatzflächen, Friedhöfe, Park- und Grünanlagen, Kleingartenanlagen, Zeltplätze sowie sonstige Grünflächen. Neue Grünflächen bzw. Erweiterungen sind derzeit mit Ausnahme von Flächen zur landschaftlichen Einbindung von Baugebieten nicht geplant.

Bei Kinderspielplätzen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass diese leicht und gefahrlos zu erreichen sind und eine ausreichende Ausstattung für den jeweiligen Altersbereich haben. Kinder brauchen für eine gesunde Entwicklung Raum und Möglichkeiten sich im Spiel zu entfalten. Bei der Bepflanzung im Bereich von Kinderspielplätzen und sonstigen öffentlichen Einrichtungen sollten keine Giftpflanzen verwendet werden.

Die Friedhöfe in Alfdorf Hauptort, Pfahlbronn, Rienharz, Vordersteinenberg und Hellershof sind derzeit ausreichend. Aufgrund der veränderten Bestattungsformen wurde für den Hauptort von einem neuen Friedhofs-Standort nördlich des Ortes Abstand genommen. Im Bereich des bestehenden Friedhofes sind derzeit noch ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

3.5 NATUR UND LANDSCHAFT

Das Gemeindegebiet wird landschaftlich von den freien, meist relativ ebenen Höhenzügen des Lias sowie meist waldreichen Taleinschnitten geprägt. Die Täler sind dabei teilweise tief eingeschnitten und entwässern das Gemeindegebiet mit wenigen Ausnahmen des Bereiches südlich des Hauptortes zur Lein. Das Gemeindegebiet liegt dabei auf einer Höhenlage zwischen 315 m ü. NN und 572 m ü. NN, wobei sich die besiedelten Bereiche und auch die ausgedehnten landwirtschaftlichen Nutzflächen sich im Wesentlichen auf den Höhenzügen befinden, während die Talhänge meist bewaldet sind bzw. auch noch teilweise beweidet werden. Klimatisch unterscheidet sich das Keuperbergland deutlich von der Albhochfläche und vom Neckarland. Es ist hier rau und feucht und erklärt auch den Trinkwasserreichtum dieses Landstriches.

Der Planungsraum liegt im Ländlichen Raum. Daher hat hier die Freiflächenentwicklung keinen so hohen Stellenwert als in den eher konzentrierten Ballungsräumen. Um eine Siedlungsflächeninanspruchnahme und die damit verbundene Überplanung von neuen Außenbereichsflächen zu vermeiden bzw. zu minimieren, sollen in den Gemeinden vor allem die innerörtlichen Baulücken und Brachflächen herangezogen werden. Die Darstellung erfolgt in der Flächenpotenzialanalyse in Anlage 1.

Weiter wird hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auf die detaillierten Ausführungen im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2040 in den Anlagen 3 verwiesen.

3.5.1 REGIONALE GRÜNZÜGE UND -ZÄSUREN

Siehe dazu in Karte 5, S.14. Regionale Grünzäsuren sind durch die vorgesehenen neuen Siedlungsflächen nicht betroffen.

Ein wesentlicher Teil der Freiflächen im Gemeindegebiet der Gemeinde Alfdorf sind als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Konflikte mit geplanten Siedlungsflächen ergeben sich aber bei keinem Gebiet. Die Sondergebiete für Freiflächen-PV-Anlagen liegen allesamt in regionalen Grünzügen. Hier sind im Einzelfall die Interessen zwischen den Zielen des Grünzugs und dem gesellschaftlichen Anspruch an die Nutzung erneuerbarer Energien abzuwägen.

3.5.2 SCHUTZGEBIETE

Das Gemeindegebiet von Alfdorf liegt vollständig im Naturpark „Schwäbisch-Fränkischer Wald". Gemäß der Naturpark – Verordnung sind u.a. Flächen, die im jeweiligen Flächennutzungsplan für die Bebauung vorgesehen sind (Bauflächen) als Erschließungszonen ausgewiesen. Diese passen sich der geordneten städtebaulichen Entwicklung an.

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sowie die Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (NATURA 2000) sind nachrichtlich in den Karten des Flächennutzungsplanes übernommen und dargestellt. Konflikte mit den geplanten Flächenausweisungen sind nicht zu erwarten. An die Alternativfläche W 6 (Gassenäcker, Hintersteinenberg) grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an. Eine Herausnahme erfolgte bereits im Vorgriff zur Flächenausweisung. Gebiete nach der Vogelschutzgebietsrichtlinie sind im Gemeindegebiet von Alfdorf nicht betroffen.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, § 33 NatSchG, Waldbiotope, FFH-Mähwiesen usw. sind im Landschaftsplan dargestellt. Siehe Anlagen 3. Wesentliche Konflikte mit den geplanten Flächenausweisungen sind auch hier nicht zu erwarten.

Weiter sind im Flächennutzungsplan die festgesetzten Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprechend nachrichtlich übernommen und in den Plänen dargestellt. Maßgeblich für die Abgrenzung dieser Überschwemmungsgebiete ist das Hochwasserereignis, das statistisch betrachtet einmal in einhundert Jahren zu erwarten ist (HQ100) (§ 76 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WHG). Darüber hinaus sind alle Gebiete, die der Hochwasserentlastung und der Rückhaltung dienen, ebenfalls als Überschwemmungsgebiete festzusetzen (§ 76 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WHG). Es wird empfohlen, die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge bei allen Planungen zu beachten und in der Abwägung zu berücksichtigen. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind in Alfdorf jedoch durch die geplanten Flächenausweisungen nicht betroffen.

Nach § 76 Abs. 1 WHG sind Überschwemmungsgebiete Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78 Abs. 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Vorhaben, die innerhalb eines Überschwemmungsgebietes liegen, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans betreffen die festgesetzten Überschwemmungsgebiete überwiegend Wiesenflächen in den Uferbereichen der Lein und der Rot. Ein Konflikt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist nicht zu erwarten, da mit Ausnahme einzelner Hofstellen/Mühlengebäude keine Siedlungsflächen betroffen sind. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden daher keine weiteren Regelungen getroffen, die Veränderungen in diesen Gebieten erwarten lassen. Demzufolge sind tiefergehende Betrachtungen an diesen Stellen nicht erforderlich. Im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung in Baden-Württemberg wurde festgestellt, dass in der Gemeinde Alfdorf nur vereinzelte Risiken bestehen und nur in geringem Umfang Siedlungsflächen betroffen sind. Die Kläranlage an der Lein ist bei Extremhochwasserereignissen betroffen und muss daher entsprechend durch Maßnahmen geschützt werden. Für den Planbereich liegen keine Gewässerentwicklungspläne vor.

Die Berücksichtigung der Belange des Trinkwassers erfordert besonders den Schutz des Grundwassers und der Trinkwasser-Ressourcen vor Verschmutzung, der Regelung des Hochwasserabflusses unter größtmöglicher Erhaltung von Retentionsräumen zur Verminderung der Abflussmengen und die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Trinkwasserschutzzonen entsprechen dem gegenwärtigen gesetzlichen Informationsstand. Das fachtechnisch abgegrenzte Wasserschutzgebiet „Brunnen 1-9 Leintal, Klaraquelle, Mühlhaldenquelle“ ist bei allen geplanten Flächenausweisungen bzw. Alternativflächen nördlich des Höhenrückens im Hauptort betroffen. Weiter liegt noch die Alternativfläche W 6 im Bereich des geplanten Wasserschutzgebiets „Reichenbachtal Strobelquelle, Quelle Kalter Bronnen, TB“, für das derzeit das Verfahren läuft. Diese sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Auf die weiteren Ausführungen in Kap. 3.8.1 wird verwiesen.

3.5.3 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Bezüglich notwendiger Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a BauGB, wird einerseits auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan zu den jeweiligen Baugebieten hingewiesen. Dort

sind teilweise Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung vorgesehen, z.B. bei den Alternativflächen W 11, G 4, W 4 und W 6. Weiter sind im Flächennutzungsplan die Komplexmaßnahmen (K 1 bis K 8) dargestellt. Alle Maßnahmen sind im Maßnahmenkonzept zum Landschaftsplan (Anlage 3, Kap. 5.0, S. 89 ff) aufgeführt sowie im Landschaftsplan im Maßstab 1:10.000 lagegenau dargestellt. Das Maßnahmenkonzept für die Ausgleichsflächen (AF) umfasst insgesamt 85 Maßnahmen, die anhand ihres Typus den 11 unterschiedlichen Maßnahmengruppen zugeordnet sind. Details zu den Maßnahmen, wie z. B. Entwicklungsziele, Beschreibung, Lage, u.a. sind im o.g. Maßnahmenkonzept beschrieben. Die Flächen sind vergleichsweise großzügig abgegrenzt, um bei der Umsetzung von Einzelmaßnahmen flexibel auf verfügbare Flächen reagieren zu können. Die im FNP dargestellten Komplexmaßnahmen sind als Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft dargestellt, in denen die Landschaft weiterentwickelt werden soll und die für eine Kompensation von Umweltbeeinträchtigungen geeignet sind. Diese Maßnahmen (K) umfassen jeweils Entwicklungsmaßnahmen für mehrere Biotoptypen auf der Fläche und haben die Entwicklung vielfältiger und hochwertiger Biotopkomplexe zum Ziel. Sie tragen durch die Stabilisierung und Vergrößerung von Biotopstrukturen zur Erhöhung der Vielfalt und zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

3.5.4 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Für die Gestaltung und Erhaltung der Kulturlandschaft ist die Land- und Forstwirtschaft von großer Bedeutung. Viele der vorhandenen hochwertigen Lebens- und Landschaftsräume wären ohne die land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung nicht vorhanden. Besonders hier im Schwäbischen Wald ergibt sich durch den kleinräumigen Wechsel der Landschaft ein insgesamt meist struktur- und spannungsreiches Landschaftsbild. Auf die weiteren Ausführungen dazu in Kap. 3.1 und 3.9.2 der Erläuterungen zum Landschaftsplan (Anlage 3.1) wird verwiesen.

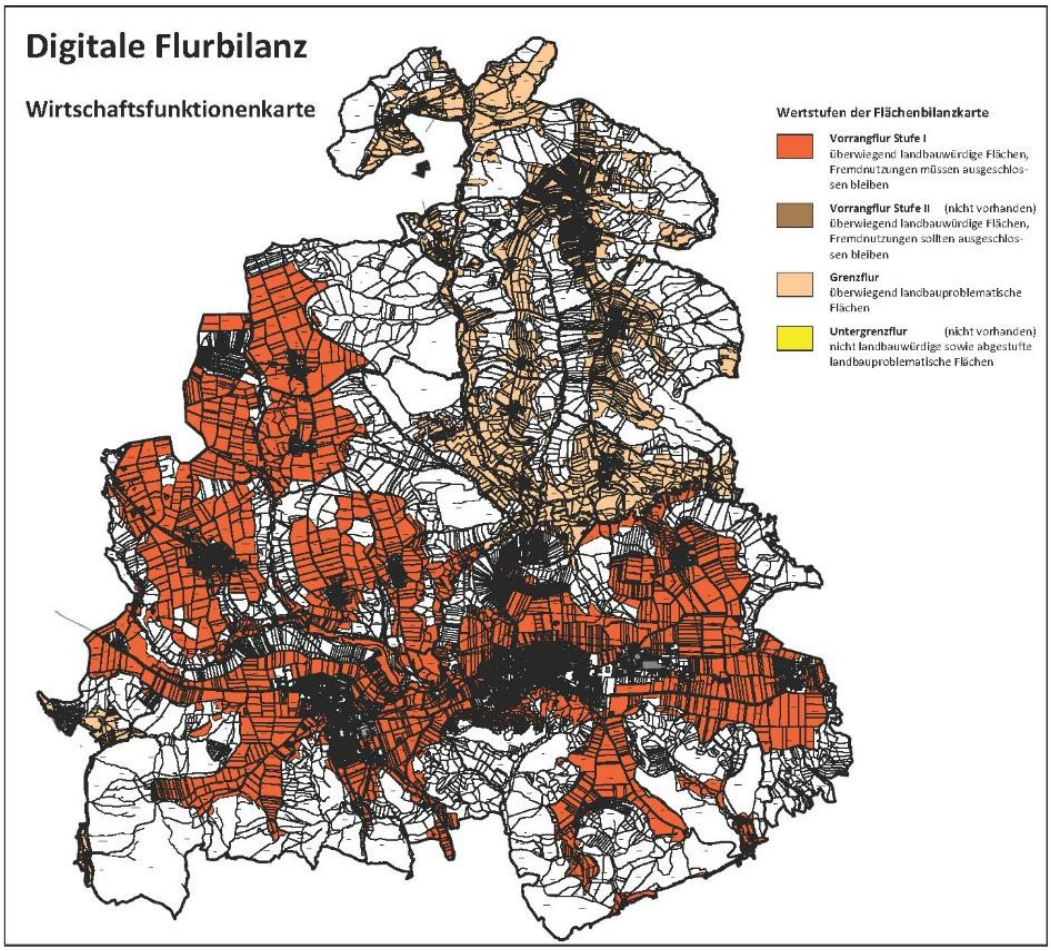
Landwirtschaft

Insgesamt hat die Landwirtschaft im Planungsraum zur Erhaltung der Kulturlandschaft auch in Zukunft einen hohen Stellenwert und muss Entwicklungsperspektiven haben. Die Belange der Landwirtschaft sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen daher in allen Planungen zu berücksichtigen und gemäß § 1a BauGB muss die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen begründet werden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Besiedlung im Schwäbischen Wald historisch größtenteils auf der Hochfläche stattgefunden hat, obwohl dort schon immer die besten Böden vorhanden sind. Dies sind die Folgen der landschaftlichen und naturräumlichen Situation im Planungsraum, der von den Keuperstufen des Schwäbisch-Fränkischen Schichtstufenlandes geprägt ist. Diese Entwicklung lässt sich auch nicht mehr aufhalten und ist auch der Grund dafür, dass es bei den meisten geplanten Flächen zur weiteren Siedlungsentwicklung starke Interessenkonflikte hinsichtlich des Schutzes der landwirtschaftlichen Böden gibt. Die unterschiedlichen Interessen sind dabei in die Gesamtabwägung einzustellen.

Durch den vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes werden insgesamt Eingriffe in landwirtschaftliche Nutzungen auf ca. 13 ha vorbereitet. Die Flächeninanspruchnahme für Wohngebiete wurde trotz des immensen Bedarfs deutlich reduziert, da die Raumordnungsbehörden eine angemessene Flächenausweisung nicht mittragen und innerörtliche Potenziale noch stärker genutzt werden sollen. Siehe dazu die Ausführungen in Kap. 3.2.4 usw.

Die Ausweisung angemessener gewerblicher Entwicklungsflächen, die durch die nachhaltige Standortsicherung der Firma ZF-TRW in Alfdorf sowie Weiterentwicklungen anderer Firmen am Standort Alfdorf begründet werden können, wurden ebenfalls sehr stark reduziert und tragen insgesamt nur noch geringfügigst dazu bei, dass sich die geplante Flächeninanspruchnahme für den Planungszeitraum bis 2040 erhöht. Daher müssen die planerisch dargestellten Eingriffe in landwirtschaftliche Flächen im Rahmen der Gesamtabwägung berücksichtigt werden, es verbleibt aber ein sehr moderater Eingriff.



Karte 6: Flächenbilanzkarte der digitalen Flurbilanz - Wirtschaftsfunktionenkarte; Quelle MLR BW.

Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft ist die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe, insbesondere die Zahl der Haupterwerbsbetriebe weiter zurückgegangen. In 10 Jahren sind ungefähr 30 Betriebe aufgegeben worden (- 23%), so dass noch ca. 100 Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe bestehen. Die Anzahl der Haupterwerbsbetriebe beträgt Stand 2020 nur noch 31 Betriebe. Damit hat sich der jahrzehntelange Strukturwandel in der Landwirtschaft mit erheblicher Intensität fortgesetzt. Im Gegenzug hat zwar die durchschnittliche Größe der Betriebe zugenommen. Durch die württembergischen historischen Voraussetzungen sind die bewirtschafteten Flächengrößen im Bundesvergleich jedoch sehr gering und betragen im Mittel nur ca. 32 ha. Dies ist auch Folge der kleinräumigen Landschaftsstruktur in Alfdorf. Die bestehenden neun Aussiedlerhöfe sind im Flächennutzungsplan entsprechend bezeichnet. In den letzten Jahren siedelten zwei Landwirte aus, um eine zukunftsfähige Weiterführung des Betriebs zu gewährleisten. Geplant ist eine weitere Aussiedlung südwestlich von Pfahlbronn, die sich mittlerweile auch nicht mehr in der Nähe des regional geplanten Windkraftstandortes befindet, da dieser zwischenzeitlich aktualisiert und in den nordwestlichen Bereich des Gemeindegebiets verlegt wurde.

Der Anteil an landwirtschaftlichen Flächen liegt auf Grund der Lage im ländlichen Raum im Planungsraum bei ca. 40,8 %, also ca. 27,97 km². Dies ist aufgrund des großen Waldflächenanteiles von ca. 49,2 % trotzdem relativ hoch. Dabei werden die landwirtschaftlichen Flächen im Planungsraum aufgrund der natürlichen Beschaffenheit und der Wertigkeit der Böden auch heute noch meist intensiv genutzt, ca. 47 % als Ackerland und ca. 53 % als Dauergrünland. Im Planungsraum sind Flächen mit landwirtschaftlich ertragreichen Böden auf der Lias-Hochfläche zu finden. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen tragen zur Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und Rohstoffen aus einheimischer, verbrauchernaher Produktion bei.

Im Zusammenhang mit dem Strukturwandel ging auch die Viehhaltung, insbesondere hinsichtlich der schwierigen Märkte in der Milchindustrie, insgesamt stark zurück. Betriebe mit Viehhaltung gingen überdurchschnittlich um fast 30 % zurück, die Anzahl der Tiere verringerte sich um fast

29 % auf 2.931 Tiere. Dabei war der höchste Rückgang bei Milchkühen, Schweinen, Zuchtsauen und Hühnern mit Werten zwischen 50 und 70 %. Aufgrund der wachsenden Hobbyhaltung von Pferden mit Pensionspferdehaltung usw. ist die Anzahl der Pferde leicht angestiegen.

In den meisten geplanten Flächen zur Siedlungsentwicklung gibt es gewisse Interessenkonflikte hinsichtlich dem Schutz der landwirtschaftlichen Böden, da die geplanten Siedlungsflächen gemäß Karte 6 fast alle auf der Hochebene in Vorrangflur I der Wirtschaftsfunktionenkarte liegen. Diese Interessenskonflikte sind im Grundsatz nicht zu vermeiden. Allerdings sind derzeit auch nicht alle Flächen landwirtschaftlich intensiv genutzt. In der Flächenbilanzkarte der digitalen Flurbilanz sind diese Flächen, mit Ausnahme von W 4 und W 6, größtenteils als Vorrangfläche Stufe II eingestuft. Dies betrifft quasi alle waldfreien Flächen des Höhenrückens um Alfdorf. Die Vorrangfläche Stufe II umfasst dabei landbauwürdige Flächen mit mittleren Böden. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. 2.1.1, Seite 16-18 des Umweltberichts (Anlage 4).

Die besondere Bedeutung für die Landwirtschaft ist bei der Abwägung der Belange für alle geplanten Siedlungsflächen zu berücksichtigen, ist jedoch unter den o.g. Rahmenbedingungen (Lage auf der Hochfläche) bei fast allen Flächen annährend gleich hoch. Unter diesem Aspekt wurden zum Beispiel südlich und westlich von Pfahlbronn keine Siedlungsflächen ausgewiesen, um die dortigen großen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen zu schonen. Bei der Abwägung zwischen den Diskussionsflächen M 2, M 9 und W 2 wurde unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Eignung und anderer relevanter Belange (Orts- und Landschaftsbild, Artenschutz, u.a.) nur die Flächen M 2 als geeignetste Fläche für die Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen bewertet, da diese Fläche nur noch bedingt intensiv landwirtschaftlich genutzt ist und bereits durch die ortsnahen Nutzungen beeinträchtigt ist. Für die gewerblichen Entwicklungsflächen gibt es unter Berücksichtigung der geplanten Betriebserweiterungen und deren funktionalen Zusammenhänge keine wesentlichen Alternativen.

Insgesamt sind die unterschiedlichen Interessen/Belange in die Abwägung einzustellen. Dabei ist stets die Notwendigkeit der Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen gemäß § 1a Abs.2 BauGB zu begründen. Dazu sind auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde zu legen, wie sie in der Flächenpotenzialanalyse (Anlage 1) zum vorliegenden Flächennutzungsplan bereits ausgearbeitet wurden. Weiter wird dazu auf die Ausführungen in den Kapiteln 3.2.4 und 3.3 verwiesen. Der Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen muss im Rahmen der späteren verbindlichen Bauleitplanung detailliert abgewogen werden. Die vorbereitende Bauleitplanung schafft dafür den Rahmen und soll die mögliche bauliche Entwicklung für den Planungszeitraum bis 2040 aufzeigen. Dem trägt diese Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Rechnung.

Weiter sollen gemäß § 15 Abs.3 BNatSchG i.V. mit § 1a Abs.3 BauGB grundsätzlich keine landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Damit sollen die landwirtschaftlichen Belange bei der Bodennutzung besser berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung ist geplant, im Randbereich der geplanten Bauflächen nur die unter Berücksichtigung der Belange des Landschaftsbildes erforderlichen Flächen wie z.B. für die landschaftliche Einbindung des Baugebiets, umgenutzt werden. Alle weiteren Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen sollen in Bereichen erfolgen, die keine wesentliche Bedeutung für die Landwirtschaft haben, wie z.B. in Gewässerbereichen, Waldrändern und sonstigen Flächen. Siehe dazu die Ausführungen im Landschaftsplan (Anlagen 3).

Regionale Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft liegen fast flächendeckend um Alfdorf und umfassen sehr viele geplante Siedlungs- oder Alternativflächen. Mit Ausnahme der Gebiete G 12, M 2, W 2, G 4, W 4 und W 6 sind alle geplanten oder geprüften Flächenausweisungen gemäß Planungsgrundsatz 3.2.2 als schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz ausgewiesen. Siehe dazu auch die Ausführungen in der Untersuchung der Siedlungsflächen (Anlage 2). Wie oben erläutert, können die Interessenskonflikte nicht vermieden werden. Dies betrifft auch grundsätzlich die Ziele des Landesentwicklungsplanes (LEP Z 5.3.2), die den Erhalt und die Schonung der für die land- und forstwirtschaftlichen Nutzung geeigneten Böden und Standorte usw. fordern. Ein kategorischer Vorbehalt aller Vorrangfluren Stufe I und II für die Landwirtschaft und eine Entwicklung von Siedlungsflächen ausschließlich auf Grenz- und Untergrenzfluren ist auf dem Gebiet der Gemeinde Alfdorf nicht möglich, da die Siedlungsentwicklung dann anderen regionalen Zielen der Raumordnung widersprechen würde. Aufgrund der Bodengegebenheiten wären Siedlungsentwicklungen in Alfdorf und Pfahlbronn nur in Hangbereichen mit

Knollenmergel möglich (dort oft regionaler Grünzug eng angrenzend) oder bei kleinen Siedlungen vor allem im Norden des Gemeindegebiets, für welche die Regionalplanung jedoch nur eine Eigenentwicklung vorsieht und die Infrastruktur-Einrichtungen fehlen. Der dringend erforderliche Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen könnte dort nicht gedeckt werden. Gleichwohl wird die Bedeutung der geplanten Siedlungsgebiete für die Landwirtschaft bei der Abgrenzung der Flächen und der Abwägung im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Forstwirtschaft

Der Anteil der forstwirtschaftlich gewidmeten Waldflächen liegt bei ca. 48,9 %, also ca. 33,51 km². Unter Berücksichtigung der Topographie und Landschaftsmorphologie ist der Planungsraum durch die Hochflächen und meist waldreichen Taleinschnitte geprägt, deren Wechsel eine vielfältige Landschaft bildet. Das Gebiet liegt im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer-Wald, der von einem schönen Waldreichtum gekennzeichnet ist.

Neben der Wirtschaftsfunktion als Lieferant wertvoller Rohstoffe erfüllt der Wald bedeutende ökologische Ausgleichs-, Schutz- und Erholungsfunktionen. Daher sollte eine Verringerung der Waldflächen vermieden werden, was auch als Ziel in der Raumordnung definiert ist (Ziffer 3.2.3.1(G)).

Nach dem Planungsgrundsatz unter Ziffer 3.2.3.2 (G) soll die Waldbewirtschaftung nach den Grundsätzen der naturnahen Waldwirtschaft durchgeführt werden.

Aufforstungen sollen ggf. nur in den weniger waldreichen Teilen des Planungsraumes unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes, der klimatischen Verhältnisse und des Erholungswertes der Landschaft erfolgen. (Ziffer 3.2.3.3 (G)). Hiermit soll auch möglichen negativen Auswirkungen auf das Kleinklima entgegengewirkt werden.

Wesentliche Konflikte bezüglich der geplanten Siedlungsflächen entstehen nicht. Bestehende Waldflächen werden nicht tangiert. Grundsätzlich sind gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg jedoch die erforderlichen Waldabstände zu beachten.

Weiter wird auf die gesetzlichen Grundlagen des § 1a Abs.2 BauGB hingewiesen. Dabei sind Eingriffe in Waldflächen grundsätzlich besonders zu begründen.

3.6 VERKEHR

3.6.1 KLASSIFIZIERTE STRASSEN

Landesstraßen

L 1080 von Welzheim über Hellershof in Richtung Gschwend
L 1153 von Alfdorf Hauptort (L 1055) über Kapf, Vorder- und Hintersteinenberg in Richtung Gschwend zu B 298
L 1154 aus Richtung Lorch zur L 1155 zwischen Alfdorf Hauptort und Pfahlbronn
L 1155 aus Richtung Welzheim-Breitenfürst über Haghof, Pfahlbronn, Alfdorf Hauptort und Adelstetten in Richtung Osten zur B 298

Kreisstraßen

K 1856 Teilbereich im Walkersbacher Tal zwischen B 29 und Walkersbach
K 1887 von Pfahlbronn (L 1155) über Rienharz in Richtung Welzheim
K 1888 von der K 1887 beim Eisenbachsee über Höldis, Mannholz und Burgholz in Richtung Welzheim
K 1889 von Alfdorf Hauptort (L 1055) über Brend, zur K 1888 bei Mannholz
K 1890 von der Voggenberger Sägmühle (K 1891) über Voggenberg zur K 1888 bei Burgholz
K 1891 von der L 1153 über Buchengehrener Sägmühle, Buchengehren, Mittelweiler, Wahlenheim nach Hintersteinenberg zur L 1153
K 1892 von Wahlenheim (K 1891) über Hüttenbühl und Hellershof in Richtung Kaisersbach

Die klassifizierten Straßen der relativ großen Flächengemeinde werden durch eine Vielzahl von Gemeindeverbindungsstraßen (GV) ergänzt, die die Erschließung und Anbindung der kleinen Weiler und Wohnplätze an die übergeordneten Straßen bzw. untereinander übernehmen.

Neue Verkehrsstraßen sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen. Die für die Gemeinde bedeutendste Verkehrsachse ist die L 1155 aus Richtung Welzheim in Richtung Schwäbisch Gmünd. Diese ist durch ein moderat steigendes Verkehrsaufkommen geprägt. Die damit verbundenen Belastungen des Ortskerns hatten in der Vergangenheit dazu geführt, dass über eine Ortsumgehung des Hauptortes und des Teilortes Pfahlbronn diskutiert wurde. Die Neutrassierung sollte größtenteils im Rahmen der baulichen Entwicklung Alfdorfs und auch des Ortsteils Pfahlbronn integriert werden und damit nicht alleine, sondern im Gesamtverbund in Natur und Landschaft eingreifen. Hinsichtlich der Prioritäten beim Ausbau von Straßen in unserer Region bzw. auch aktuellen Tendenzen zur Mobilitätswende ist mit einer Bezuschussung und Umsetzung im Planungszeitraum nicht zu rechnen.

Für die Zukunft wird die im aktuellen Regionalverkehrsplan dargestellte Ortsumfahrung Alfdorf im Flächennutzungsplan zur Trassenfreihaltung daher nicht mehr dargestellt. Dies soll aber nicht gleichbedeutend mit einem Verzicht auf die Ortsumfahrung sein. Die Trassenoption ist in allen bisherigen Planungen für die weitere Siedlungsentwicklung berücksichtigt, so dass eine Umsetzung der Ortsumfahrung weiterhin möglich bleibt.

Ansonsten liegt der Schwerpunkt beim Erhalt und teilweise dringend erforderlichen zeitgemäßen Ausbau des bestehenden Straßennetzes, wie z.B. der Landesstraße L 1153 nördlich des Hauptortes, die in den letzten Jahren teilweise erfolgt ist. Erhebliche Veränderungen des Verkehrs sind unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und der damit einhergehenden relativ geringen Neuausweisung von Baugebieten samt Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete nicht zu erwarten. Die gewerblichen Entwicklungen können zwar ggf. etwas höhere verkehrliche Belastungen auf den Landesstraßen L 1155 in Richtung Mutlangen zur B 298 und in Richtung Lorch zur B 29 ergeben. Diese tangieren aufgrund der Straßenanbindungen an die Bundesstraßen und durch die vorhandenen Vorbelastungen die Nachbarorte jedoch nur geringfügig und sind daher im FNP-Verfahren nicht planungsrelevant. Positiv ist auch, dass das Logistikzentrum der Firma ZF-TRW nun im örtlichen Werksgelände integriert ist und der Warentransport zum bisher ausgelagerten Logistikzentrum in Mögglingen entfallen ist.

Grundsätzlich sind die gesetzlichen Anbauabstände nach § 9 FStrG bzw. § 22 StrG einzuhalten. Ggf. ist von den jeweiligen Planungsträgern für den erforderlichen Lärmschutz zu sorgen.

3.6.2 INNERÖRTLICHES STRASSEN- UND WEGENETZ

Zum innerörtlichen Straßen- und Wegenetz liegen derzeit keine Planungen vor, die für die Darstellung im Flächennutzungsplan von Relevanz wären. Für das große Gewerbegebiet „Brühl“ im Osten des Hauptortes ist mittelfristig im westlichen Bereich eine weitere Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße nach Enderbach vorgesehen. Generell wäre auch eine Entlastung der Oberen Schlossstraße durch die Schaffung einer zweiten Anbindung des Gewerbegebiets an die L 1155 erstrebenswert. Im Zusammenhang mit den bereits realisierten Einzelhandelsmärkten wurden die östlichen Ortseingänge von Alfdorf und Pfahlbronn bereits etwas verkehrsberuhigt und aufgewertet, insbesondere in Alfdorf würde sich am östlichen Eingang aber auch ein Kreisverkehr bei Anschluss weiterer Gewerbeflächen in diesem Bereich empfehlen.

3.6.3 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Bei einer Flächengemeinde wie Alfdorf ist der Individualverkehr schwer durch Buslinien zu ersetzen. Die vorhandenen Buslinien sind:

1. Schwäbisch Gmünd – Alfdorf – Vordersteinenberg – Gschwend
2. Welzheim – Pfahlbronn – Alfdorf – Schwäbisch Gmünd
3. Lorch – Pfahlbronn – Rienharz – Welzheim

Diese Buslinien sollten vor allem auch in der Dichte bzw. in der Funktionalität zu On-Demand-Angeboten noch ausgebaut werden. Die dünne Besiedelung steht dem aber entgegen. Für den

Schülerverkehr steht ein einigermaßen funktionierendes Schulbus-System zur Verfügung. Rufautos verbessern das ansonsten unzureichende ÖPNV-Angebot.

3.6.4 FLUGVERKEHR

Das Segelfluggelände „Heide" bei Welzheim, mit anteiligem Gelände auf der Markung Alfdorf wurde mit den nötigen Schutzflächen nachrichtlich übernommen.

3.7 EINZELHANDEL / DIENSTLEISTUNG

Grundsätzlich ist es Ziel der Ortsentwicklung eine angemessen leistungsstarke Nahversorgung zu gewährleisten. Als Kleinzentrum im ländlichen Raum stellt dies im Rahmen der Daseinsvorsorge einen wichtigen Baustein für die nachhaltige Erhaltung und Weiterentwicklung der Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung dar.

Gerade für eine Gemeinde an der Peripherie des Verdichtungsraumes ist es von großer Bedeutung, das Angebot der Nahversorgung zu stärken, da sonst die Attraktivität verloren geht. Auch als Standort für leistungsstarke Gewerbebetriebe mit über 3.800 Beschäftigten und einem gewissen Einpendlerüberschuss von derzeit ca. 104 Beschäftigten sind einerseits Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen und Gewerbe, aber auch eine angemessene Nahversorgung für die Bevölkerung und die Beschäftigten ist erforderlich. Dies trifft insbesondere auf den täglichen Grundbedarf an Lebensmitteln zu.

Dabei ist es einerseits Aufgabe die Stärkung des Ortskerns von Alfdorf mit seinem bestehenden Branchenmix zu fördern, andererseits sind zur Nahversorgung mit Lebensmitteln alternative Konzepte erforderlich. Wichtiger Aspekt ist die weitere Aufwertung des Ortskerns, die in den letzten Jahren mit der Neugestaltung des Marktplatzes und der neuen zentralen Bushaltestelle einschließlich der weiteren begleitenden Maßnahmen begonnen wurde und für einen Schub in der Ortsentwicklung gesorgt hat. Der Erhalt und die Weiterentwicklung der Infrastruktur ist insgesamt zentrales Ziel um eine nachhaltige positive Entwicklung der Gemeinde zu gewährleisten.

Im Bereich der Grundversorgung bestehen im Hauptort ein neuer REWE-Markt (Untere Schlossstraße 125), verschiedene örtliche Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Metzgerei, Bäckerei, Hofläden usw.) sowie weitere Fachgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe. Da in Alfdorf auf Grundlage eines Einzelhandelsgutachten eine weit unterdurchschnittliche Kaufkraftbindung von nur ca. 60% festgestellt wurde, war insbesondere eine Verbesserung des Lebensmittelangebots von großer Bedeutung für die Nahversorgung. Daher hat die Gemeinde das Ziel verfolgt einen Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment zur nachhaltigen Weiterentwicklung der Nahversorgung in Alfdorf zu installieren, der eine zukunftsfähige, stabile Versorgung gewährleistet. Seit Juli 2023 kann mit der Eröffnung des Neubauprojekts am östlichen Ortseingang dieses Ziel als umgesetzt angesehen werden. Der Planbereich wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan im FNP nun als bestehendes Sondergebiet aufgenommen.

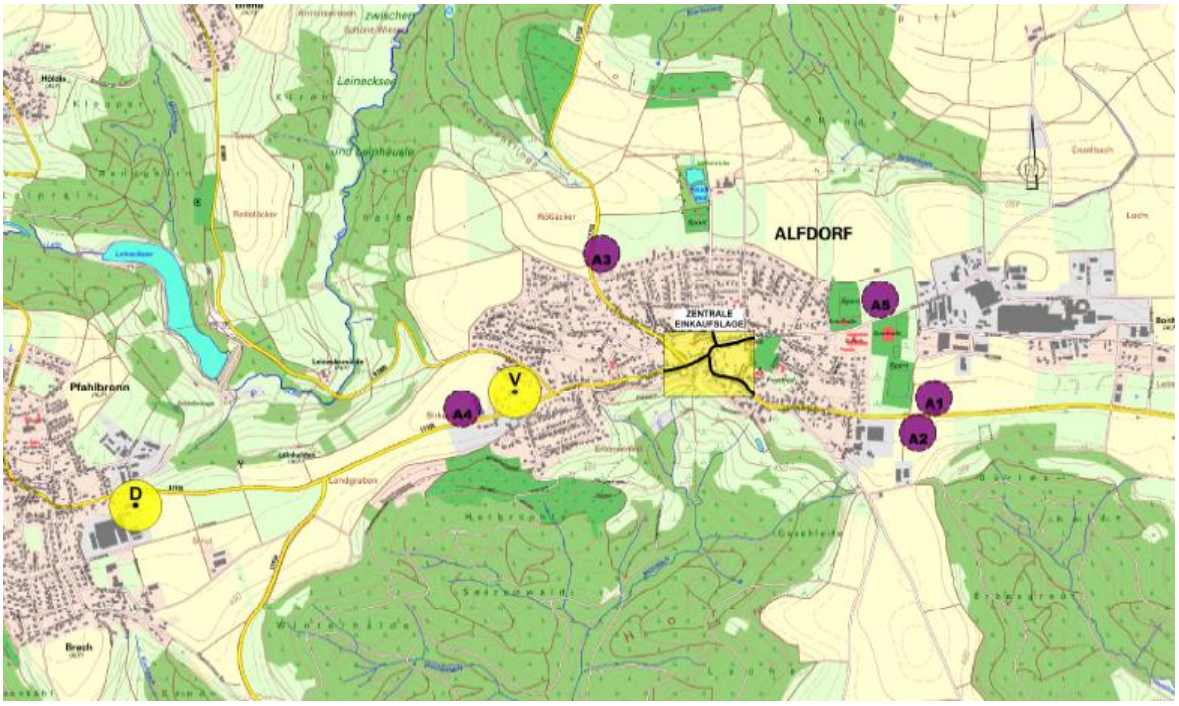
Der Lebensmitteldiscounter am östlichen Ortsrand von Pfahlbronn, der bisher eine Verkaufsfläche von 600 m² hatte, wurden durch einen modernen Markt mit 800 m² Verkaufsfläche ebenfalls bereits ersetzt. Die zunächst angedachte Erweiterung des bestehenden Marktes wurde verworfen, da am bestehenden Marktgebäude ein benachbarter Gewerbebetrieb Interesse für eine gewerbliche Nachnutzung gezeigt hat. Um die Nahversorgung mit Lebensmittel im Ortsteil Pfahlbronn/ Brech zu sichern war der Erhalt des Standorts dringend erforderlich und wurde von der Gemeinde ebenfalls als wichtiges Ziel angesehen. Unter dieser Prämisse wurde dort ebenfalls ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt und zwischenzeitlich ist auch dort die Bebauung abgeschlossen, so dass der Ersatzstandort bereits gefunden wurde. Da die Schwelle für großflächigen Einzelhandel nicht erreicht wurde, war dieser Markt in einem Baugebiet nach BauNVO zulässig. Der Planbereich wird nun im FNP als bestehende Gewerbefläche aufgenommen.

Aufgrund der Vorgaben des Landesentwicklungs- und Regionalplanes werden Einzelhandelsgroßprojekten Grenzen gesetzt, da diese bei nicht optimaler Standortwahl die städtebaulichen und raumordnerischen Strukturen nachhaltig negativ beeinflussen können. Ein zu großes Angebot schadet dem örtlichen Einzelhandel und kann die gutgemeinten Ziele konterkarieren. Deshalb wurden Kriterien entwickelt, die die Einzelhandelsentwicklung steuern sollen, damit die Vielfalt des Angebots nicht leidet. Dies betrifft insbesondere Einzelhandelsgeschäfte ab 800 m²

Verkaufsfläche, die die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel (S) erforderlich macht. Der Gesetzgeber hat dazu in der Baunutzungsverordnung, im Einzelhandelserlass BW sowie in den raumordnerischen Plänen, insbesondere im Regionalplan Prüfkriterien entwickelt, deren Einhaltung bei der Genehmigung bzw. Vorbereitung im Rahmen der Bauleitplanverfahren nachgewiesen werden müssen. Dabei werden relativ strenge Maßstäbe für zukünftige Projekte gesetzt.

Basierend auf den Ausweisungen der zentralen Orte in den Raumordnungsplänen (siehe dazu Kap. 2) sind Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel erst ab Unterzentren zulässig. Ausnahmsweise können jedoch auch in Kleinzentren – wie in Alfdorf – solche Projekte zugelassen werden, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung insbesondere für Lebensmittel geboten ist. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten und mögliche Standorte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten errichtet werden. Diese Kriterien stellen Ziele der Raumordnung dar, die eingehalten werden müssen und bei entsprechenden Ausformungen ggf. nur durch ein Zielabweichungsverfahren überwunden werden können. Dies traf auch für den Standort im Hauptort zu.

Im Rahmen einer Alternativenprüfung wurden für die Standortverlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes (V) verschiedene Standorte geprüft.



Karte 7: Einzelhandelsentwicklung – Alternativenprüfung (Quelle LKP)

Am ehemaligen Standort „V" (Hauptstraße 106) standen für einen Markt mit der geforderten Verkaufsfläche die erforderlichen Flächen nicht zur Verfügung. Hier hätten zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen, die unter Berücksichtigung der dort bereits im Bestand vorhandenen Konflikte hinsichtlich Parken/Verkehrsanbindung, Lärmauswirkungen auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung usw. weitere Probleme verursacht hätten. Daher wurde die erforderliche Weiterentwicklung des Lebensmittelmarktes am Standort „V" auf der bestehenden Fläche nicht realisiert. Umliegende nicht bebaute Restflächen hätten zwar ggf. einbezogen werden können, hätten jedoch keine optimalen Entwicklungsmöglichkeiten für den Markt hinsichtlich des bereits o.g. Konfliktpotentials geschaffen. Weiter wäre auch dort das Planungsrecht mit Ausweisung als Sondergebiet (S) zu überarbeiten gewesen. Die Gemeinde stand diesem Vorhaben aus genannten Gründen jedoch eher kritisch gegenüber, da die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung am Standort fraglich waren. Eine zukünftige Entwicklung in Richtung Wohnen wäre an diesem Standort hinsichtlich der Konflikte und der mangelnden Nachhaltigkeit für

diesen Marktstandort besser zu realisieren und würde aus städtebaulichen Gründen die Ortsentwicklung in diesem Bereich eher stärken. Daher wurde eine Weiterentwicklung von Einzelhandel am bestehenden Standort „V“ als nicht zukunftsfähig angesehen.

Der eigentlich favorisierte Standort in der zentralen Einkaufslage der Ortsmitte östlich des Marktplatzes zwischen Unterer und Oberer Schlossstraße wurde im Rahmen der Ortskernsanierung im Jahre 2012 geprüft. Dafür erforderliche Flächen wurden von den angrenzenden Grundstückseigentümern jedoch nicht zur Verfügung gestellt und mögliche Marktbetreiber waren nicht bereit auf flächensparende bzw. flächenreduzierende Parkplatzlösungen in einer Tiefgarage einzugehen, da im ländlichen Raum die Akzeptanz dafür nicht vorhanden sei. In der Zwischenzeit sind diese Flächen anderweitig mit Wohnhäusern bebaut.

Im Siedlungsrandbereich wurden verschiedene Standorte „A1“ – „A5“ geprüft, die jedoch alle nicht integriert sind. Diese waren auch nur bedingt zu realisieren, da sie teilweise verkehrlich schlecht angebunden waren (A3 und A5), ein Ungleichgewicht bei der Versorgung ergeben (A4) oder weiteren Siedlungsentwicklungen widersprochen hätten (A2). Dabei war teilweise auch ein Zugriff auf die Grundstücke mehr oder minder aussichtslos bzw. schwierig, was jedoch in der Alternativenprüfung zunächst nur untergeordnet berücksichtigt wurde.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Siedlungsentwicklung von Alfdorf wurde dann im Zusammenhang mit der Verfügbarkeit der Flächen der Standort „A1“ am östlichen Ortseingang mit sehr guter Anbindung an die Landesstraße L 1155 favorisiert. Dieser wurde auch von allen örtlichen Planungsbeteiligten (Bürgerbefragung, Gemeinderat, Grundstückseigentümer, Investor usw.) als beste Lösung angesehen. Gerade unter Berücksichtigung der starken gewerblichen Entwicklung mit derzeit bereits weit über 2000 Arbeitnehmern mit steigender Tendenz im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet „Brühl“ ist eine Verbesserung der Versorgungssituation hier am östlichen Ortsrand von Vorteil. Der Standort an der Unteren Schlossstraße ist darüber hinaus über den bestehenden Geh- und Radweg entlang der Unteren Schlossstraße sowie über den Verbindungsweg nach Norden zum Brühlweg auch für Fußgänger und Radfahrer gut an die Siedlungsflächen im östlichen Teil des Hauptortes angebunden. Da der Rand der Wohngebiete ca. 200 m entfernt ist, kann der Standort jedoch nicht als integriert angesehen werden.

Eine Auswirkungsanalyse wurde unter Berücksichtigung der Aufgabe des bisherigen Marktes in der Hauptstraße 106 durchgeführt, die mit Ausnahme des Integrationsgebots grundsätzlich eine Verträglichkeit ausweist. Es konnte dabei auch schlüssig dargelegt werden, dass der großflächige Markt zur Sicherung der Grundversorgung in Alfdorf erforderlich ist.

Im Zusammenhang mit der Verlagerung des Lebensmittelmarktes ist mit einer zumindest in absehbarer Zeit möglichen Aufgabe des Standorts „V“ zu rechnen. Die Gemeinde möchte dort durch eine entsprechende verbindliche Bauleitplanung eine städtebauliche Entwicklung in Richtung Geschosswohnungsbau mit ggf. begleitender gemischter Nutzung einleiten. Das bereits oben erwähnte Einzelhandelsgutachten geht ebenfalls von der Aufgabe des derzeitigen Standorts „V“ aus, da der bestehende Markt nicht die erforderlichen Rahmenbedingungen und Platzreserven hat, um eine qualitätsvolle und zukünftige Lebensmittelversorgung gewährleisten zu können. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Vollsortimenter auch nach der nun bereits realisierten Verlagerung und Erweiterung überwiegend als Nahversorger für die Gemeinde Alfdorf auftreten wird. Die Erweiterung ist als moderat zu bewerten und stellt in erster Linie eine bestandserhaltende Modernisierung dar. Die Untersuchung hat ergeben, dass weder in der Standortkommune Alfdorf noch im Umland wesentliche negative Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes zu erwarten sind. Eine Schädigung der Nahversorgungsstrukturen oder von integrierten Geschäftszentren ist nicht absehbar, vielmehr wird durch den neuen Standort am östlichen Ortseingang die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln in Alfdorf deutlich verbessert.

Ansonsten waren im Ortsinnenbereich unter Berücksichtigung der erforderlichen Größe und Lage keine weiteren Standorte vorhanden.

In den anderen Ortsteilen gibt es mit Ausnahme von Hofläden keine wesentlichen Nahversorgungseinrichtungen mehr.

3.8 VER- UND ENTSORGUNG

Grundsätzlich wurden außerhalb der bestehenden Siedlungsflächen sämtliche Hauptleitungen für die Versorgung wie Wasser, Gas, Elektrizität und Kommunikation sowie für die Entsorgung, hier insbesondere für Abwasser, nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Auch die Altablagerungen sind im Lageplan dargestellt. Die Leitungen zur Ver- und Entsorgung sowie die Altlasten sind innerorts wegen des Darstellungsmaßstabes M 1 : 10.000 in der Regel nicht aufgenommen.

Die Anpassung der Infrastruktur – Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung an den zukünftigen Bedarf erfolgt entsprechend der weiteren örtlichen Entwicklung durch die jeweiligen Fachplanungen.

3.8.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Gemeindegebietes erfolgt fast ausschließlich durch den Zweckverband Menzlesmühle, mit Quellen und Tiefbrunnen im Gemeindegebiet und mit Anschluss an den Zweckverband Wasserversorgung „Nord-Ost-Württemberg" (NOW), weil Eigenwasser längerfristig oder bei besonderer Trockenheit nicht ausreicht. Die Wasserversorgung wird dabei über verschiedene Wasserbehälter- und Wassertürme gewährleistet. Die Zugänglichkeit zu den Leitungen für die Unterhaltung und eine spätere Erneuerung ist zu gewährleisten. Dazu ist beidseitig der Leitungen ein Schutzstreifen von mindestens 3 m freizuhalten. Eine Bebauung oder die Anpflanzung großkroniger Bäume ist dort nicht zulässig. Beim geplanten Gebiet G 7 ist die Schutzstreifenbreite ggf. auf 5 m Breite zu erhöhen. Auch die Wohnplätze in Einzellage sind mit wenigen Ausnahmen an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Da die geplanten Baugebiete meist innerhalb oder am Rande bestehender ausreichend versorgter Bebauungen liegen, ist davon auszugehen, dass der vorliegende Druck und die Wassermenge ausreichend sind. Dennoch ist bei allen weiteren Flächenausweisungen die ausreichende Versorgung frühzeitig zu prüfen.

Zum Schutz von Grundwasserfassungen sind im Planungsraum Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Wenn solche im Rahmen der vorgesehenen Flächenausweisungen betroffen sind, sind dazu Hinweise in den Gebiets-Steckbriefen der Anlage 2 (Untersuchung der Siedlungsflächen) zu finden. Alle davon betroffenen Gebiete liegen innerhalb der Zone III und damit weit entfernt von den Fassungen und Flächen, die für eine Grundwasserneubildung als maßgebend einzustufen sind. Ein wesentlicher Rückgang der Grundwasserneubildung durch die Versiegelung ist deshalb nicht zu erwarten. Auf die Auflagen und Einschränkungen gemäß den jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnungen wird verwiesen. Bei der weiteren Planung ist der Verfahrensstand der Neuausweisung der Wasserschutzgebiete (bisher nur fachtechnisch abgegrenzt) zu beachten. Diese sind auch als Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen nach Plansatz 3.3.6 (G) im Regionalplan Stuttgart ausgewiesen. Sollen innerhalb eines Vorbehaltsgebietes zur Sicherung von Wasservorkommen neue Siedlungsflächen und Infrastrukturanlagen geschaffen werden, so ist durch ein entsprechendes Fachgutachten nachzuweisen, dass durch den geplanten Eingriff keine zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigung des Wasservorkommens in qualitativer oder quantitativer Hinsicht erfolgt, und geeignete Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt werden (PS 3.3.7 (G) Regionalplan Stuttgart). Eine detaillierte Betrachtung wird im Rahmen der einzelnen Umsetzung der Maßnahmen durchgeführt.

Bei der Erschließung von Baugebieten mit Trinkwasser sollten zur Vermeidung von Stagnationswasser, wenn möglich Ringleitungen gebaut werden. Beim Bau bzw. der Zulassung von Zisternen in Bebauungsplänen, ist auf die Anzeigepflicht gemäß § 13 der Trinkwasserverordnung hinzuweisen.

3.8.2 ENERGIEVERSORGUNG

A. Regenerative Energienutzungen

A.1 Windkraft

Raumbedeutsame Windkraftanlagen sind auf Grundlage der aktuellen Regionalplanung im Planungsraum nur für den Bereich nördlich des Teilorts Burgholz mit einer Fläche von ca. 30 ha vorgesehen. Dieser geplante Vorrangstandort für Windkraft hat die Bezeichnung „RM-17". Dieser ist nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

Das bisher bestehende Vorranggebiet WN 30 (Pfahlbronn-Dinkelfirst) ist im neuen Untersuchungsbereich des Verbands Region Stuttgart nicht mehr enthalten und wird deshalb im Lageplan nicht mehr dargestellt.

A.2 Photovoltaik

Grundsätzlich ist es eine Überlegung im FNP über solche Anlagen eine planerische Aussage zu treffen. Eine Darstellung geeigneter Flächen macht nur Sinn, wenn im Gegenzug die restlichen Flächen ausgeschlossen werden. Grundsätzlich sind bei einer konkreten Planung von Photovoltaikanlagen in der freien Landschaft, d.h. Außenbereich, ein Bebauungsplan sowie ein Baugesuch erforderlich. Im Rahmen dieser Verfahren sind die bestehenden Schutzgebietsausweisungen sowie die raumordnerischen Belange zu berücksichtigen. Entsprechend nachgefragte und teilweise bereits geplante bzw. in Vorplanung befindliche Flächen wurden als Sondergebiete in den Flächennutzungsplan aufgenommen, siehe dazu auch Tabelle 16 auf Seite 40.

A.3 Biogas

Im Planungsraum ist nur größerer ein Biogasanlagen – Standort vorhanden. Dieser befindet sich im Aussiedlerhof Struthof östlich von Brech. Weitere kleinere Anlagen sind zwischenzeitlich südwestlich von Pfahlbronn (Mayer GbR und Aussiedlerhof Lachenwasen) sowie nördlich von Rienharz (Landwirtschaft Klink) entstanden.

B. Strom

Die Stromversorgung im gesamten Gemeindegebiet wird durch die EnBW Ostwürttemberg Donau Ries AG ODR in Ellwangen wahrgenommen. Dazu sind zwischen den einzelnen Ortsteilen 20 KV-Freileitungen und -Erdkabel vorhanden. Für die überörtliche Stromversorgung bestehen Trassen für 110-kV-Freileitungen der Netze BW. Im Nahbereich der Anlagen ist eine Nutzung nicht bzw. nur bedingt und im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.

Die Trasse für eine geplante 380kV-Strom - Freileitung der EnBW Regional AG zwischen Bünzwangen bei Göppingen und Aalen – Goldshöfe befindet sich derzeit immer noch nur in der Diskussion. Daher wird auf eine Darstellung einer ggf. erforderlichen Trasse verzichtet.

C. Gas

Die Gasversorgung erfolgt über die EnBW ODR in Ellwangen. Versorgt werden die Ortsteile Alfdorf-Hauptort, Pfahlbronn / Brech und Adelstetten. Die Erschließung weiterer Ortsteile mit einer Gasversorgung ist derzeit nicht geplant.

D. Fernleitungen

Mineralöl – Fernleitung der Deutschen Transalpine Ölleitung GmbH (TAL)
Der im Lageplan dargestellte Trassenverlauf kann ggf. von der tatsächlichen Lage abweichen. Hinweise und Auflagen zur Gewährleistung der Sicherheit der Produktenfernleitung müssen beachtet und eingehalten werden: Alle Maßnahmen im Schutzbereich der Leitung sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Ein 10 m breiter Schutzstreifen muss von jeglicher Bebauung und den meisten sonstigen baulichen Maßnahmen (insbesondere solche mit aufwendigem Tiefbau), Bepflanzung mit Bäumen und sonstigem tief wurzelnden Bewuchs freigehalten werden. Der ungehinderte Zugang zur Rohrleitungstrasse muss jederzeit gewährleistet bleiben. Alle Arbeiten im Schutzbereich dürfen nur unter sorgfältiger Beachtung der „Hinweise für Arbeiten im Bereich der

Produktenfernleitungen der NATO und des Bundes in der Bundesrepublik Deutschland" durchgeführt werden.

EPS – Ethylen - Pipeline

NATO – Pipeline Tübingen - Aalen

Für die Leitungen sind die erforderlichen Schutzstreifen zu beachten. Dazu sind beidseitig 5 m Breite von jeglicher Bebauung sowie tief wurzelndem Bewuchs freizuhalten. Eine Beteiligung der Eigentümer der Fernleitungen ist bei allen Planungen erforderlich. Bei entsprechenden Planungen und Arbeiten in deren Bereich sind die Richtlinien zu beachten und abzustimmen.

E. Telekommunikation / Richtfunkstrecken

Leitungsnetz der T-Com

Kabel BW

Richtfunkstrecke Alfdorf (Haghof) nach Welzheim (Fa. Ericsson Services GmbH)

Richtfunkstrecke der EnBW Regional AG von Hüttlingen zum Umspannwerk Pfahlbronn

Militärische Richtfunkstrecke im nordöstlichen Gemeindegebiet bei Hintersteinenberg

3.8.3 ABWASSERBESEITIGUNG / ABFALLENTSORGUNG / ALTABLAGERUNGEN

A. Abwasserbeseitigung

Die bestehenden Anlagen zur Abwasserentsorgung wie Kläranlagen, Regenüberlaufbecken usw. sind außerorts in der Karte zum Flächennutzungsplan als Flächen oder Einzelstandorte dargestellt.

Der Anschluss an eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Wesentlichen für das gesamte Gemeindegebiet gewährleistet. Aufgrund des sich bei der Bebauung bzw. Versieglung von bisher unbebauter Flächen grundsätzlich ergebenden Mehrabflusses an Niederschlagswasser, sind in den jeweiligen Planungen die Elemente einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung in ausreichendem Maße zu berücksichtigen. Bezüglich der Hochwasserthematik wird auf Kap. 3.5.2 verwiesen.

Die Kläranlage Alfdorf befindet sich in einem sehr schlechten Zustand und müsste dringend saniert werden. Weiter liegt die Anlage in Rutschgelände und das Gewässer, in das eingeleitet wird, ist sehr klein. Unter diesen Aspekten wurden alternative Möglichkeiten für die zukünftige Abwasserbeseitigung in Alfdorf untersucht. Ergebnis dieser Untersuchungen war, dass der bestehende Kläranlagen – Standort aufgegeben und die Kläranlage Leineck, östlich von Pfahlbronn, erweitert wird. Dies ist unter den vorgegebenen Rahmenbedingungen aus technischer und wirtschaftlicher Sicht die nachhaltigste Lösung. Die Erweiterung der Kläranlage Leineck ist derzeit bereits im Bau, der Anschluss mit einer Druckleitung von der Kläranlage Alfdorf zur Kläranlage Leineck ist in Vorbereitung. Daher ist die Erweiterung der Kläranlage bereits im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes als bestehende Fläche für die Abwasserbeseitigung dargestellt.

Die aufgrund des fortschreitenden Klimawandels häufiger auftretenden Starkregenereignisse erfordern verstärkt Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zum Schutz des Bodens vor Erosion. Diese Aspekte sind insbesondere für die besiedelten Bereiche zu beachten. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes sind zwar keine besonderen Maßnahmen auszuweisen, das Thema ist jedoch bei allen Planungen zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG). Trotz der Lage der geplanten Siedlungsflächen im Bereich der Hochfläche, welche nicht so stark risikobehaftet sind und meist in flacherem Gelände liegen, sind Überflutungen infolge Starkregenereignissen möglich. Aus verschiedenen Gründen kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen. Daher wird auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) (Download unter http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/) sowie auf weiterführende Informationen über „Starkregen" des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (UMBW) (Download unter www.lubw.baden-wuerttemberg.de bzw. https://um.baden-wuerttemberg.de) verwiesen. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten und möglichst als Hinweis in den jeweiligen Textteil zu übernehmen.

B. Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung des Gemeindegebietes von Alfdorf hat für den Landkreis, der gemäß dem Landesabfall – Gesetz vom 14.10.2008 für die Müllbeseitigung verantwortlich ist, seit 01.01.2018 die Abfallwirtschaft Rems-Murr AöR (kurz: AWRM) übernommen.

Die Restmülltonnen (Hausmüll) werden 2-bzs. 4-wöchentlich geleert, der Bioabfall wöchentlich bzw. 2-wöchentlich. Altpapiersammlung „Blaue Tonne" und „Gelbe Tonne" alle 4 Wochen.

Containerstandorte für Glas und Papier sind entsprechend der Erforderlichkeit im Hauptort (4 Standorte), in Pfahlbronn (3 Standorte) und den Ortsteilen Adelstetten, Hellershof und Vordersteinenberg (je 1 Standort) eingerichtet. Ein zentraler Grüngutsammelplatz besteht in Pfahlbronn.

C. Altablagerungen

Bei den erfassten Altablagerungen handelt es sich durchweg um Verfüllungen von Geländemulden, Klingen bzw. alten Steinbrüchen, die mit Haus- und Sperrmüll sowie Bauschutt, Gewerbeabfall und Erdaushub verfüllt wurden. Bei den angetroffenen Verhältnissen bestehen meist Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen. Innerhalb der vorgesehenen geplanten Bauflächen befinden sich nach dem Stand der vorliegenden Unterlagen keine Altablagerungen und Altlasten. Auf die Zusammenstellung der Altlasten und Altablagerungen in Anlage 5.5 zum Flächennutzungsplan 2000-2015 wird verwiesen.

Nördlich des Teilortes Höldis wird eine Erddeponie der Gemeinde Alfdorf betrieben. Die zuletzt genehmigte Erweiterung wird derzeit genutzt und darf mit Erdmaterial aus dem Gemeindegebiet von Alfdorf verfüllt werden. Nach Verfüllung dieses Abschnittes sind keine weiteren Erweiterungen mehr möglich bzw. vorgesehen.

Kartenverzeichnis

Karte Nr.	Bezeichnung	Quelle	Seite
1	Übersichtsplan unmaßstäblich	Amtl. Topografische Karte 1:25.000, Landesvermessungsamt B.-W.	3
2	LEP Raumkategorien	Landesentwicklungsplan 2002	11
3	LEP Landesentwicklungsachsen	Landesentwicklungsplan 2002	12
4	Ausschnitt Strukturkarte Regionalplan	Verband Region Stuttgart 2020	14
5	Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan	Verband Region Stuttgart 2020	15
6	Flächenbilanzkarte der digitalen Flurbilanz - Wirtschaftsfunktionenkarte	MLR BW	48
7	Einzelhandelsentwicklung - Alternativenprüfung	LKP	53

Tabellenverzeichnis

Tabelle Nr.	Bezeichnung	Quelle	Seite
1	Einwohnerverteilung der Gemeinde Alfdorf	Gemeinde Alfdorf	7/8
2	Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungen	Statistisches Landesamt	18
3	Darstellung des Geburtenüberschusses bzw. –defizits von 1980-2017	LKP	19
4	Wanderungsbewegungen	LKP	20
5	Erwerbstätige in ausgewählten Wirtschaftsbereichen	LKP	21
6	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Pendlerbewegungen	LKP	21
7	Anzahl der Baugenehmigungen für Baulücken usw. von 2013-2022	LKP	24
8	Ergebnis der Flächenpotenzialanalyse für Prognoseansatz A	LKP	28
9	Darstellung des Wohnflächenbedarfs, absolut nach dem Prognoseansatz A	LKP	29/30
10	Ergebnis der Flächenpotenzialanalyse für Prognoseansatz B	LKP	30
11	Darstellung des Wohnflächenbedarfs, absolut nach dem Prognoseansatz B	LKP	31
12	Geplante Wohnbauflächen brutto	LKP	32
13	Geplante Gemischte Bauflächen brutto	LKP	32
14	Geplante Gewerbebauflächen brutto	LKP	34/35
15.1	Flächenbedarfsberechnung- Ausgangs- und Bestandsdaten	LKP	36
15.2	Flächenbedarfsberechnung- Wohnbauflächen-Entwicklung mit Prognoseansatz A	LKP	37
15.3	Flächenbedarfsberechnung- Wohnbauflächen-Entwicklung mit Prognoseansatz B	LKP	38
15.4	Flächenbedarfsberechnung- Zusammenstellung der verschiedenen Prognoseansätze	LKP	38

15.5	Flächenbedarfsberechnung- Gewerbebauflächen - Entwicklung	LKP	39
16	Geplante Flächen für Sondergebiete brutto	LKP	40
17	Geplante Flächen für den Gemeinbedarf brutto	LKP	41

Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP), Herausgeber Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, vom 23.07.2002
- Regionalplan der Region Stuttgart, Verband Region Stuttgart, verbindlich seit 12.11.2010
- Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 15.02.2017, herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg
- Flächennutzungsplan „Alfdorf“ 2000 – 2015, Lackner, Köder & Partner, Mutlangen, wirksam seit 01.10.2004
- Klimaatlas Region Stuttgart, Herausgeber Verband Region Stuttgart, Mai 2008
- Homepage des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/
- Grundlagendaten der Träger der Ver- und Entsorgung
- eigene Erhebungen
- sowie weitere Zitierungen im Text