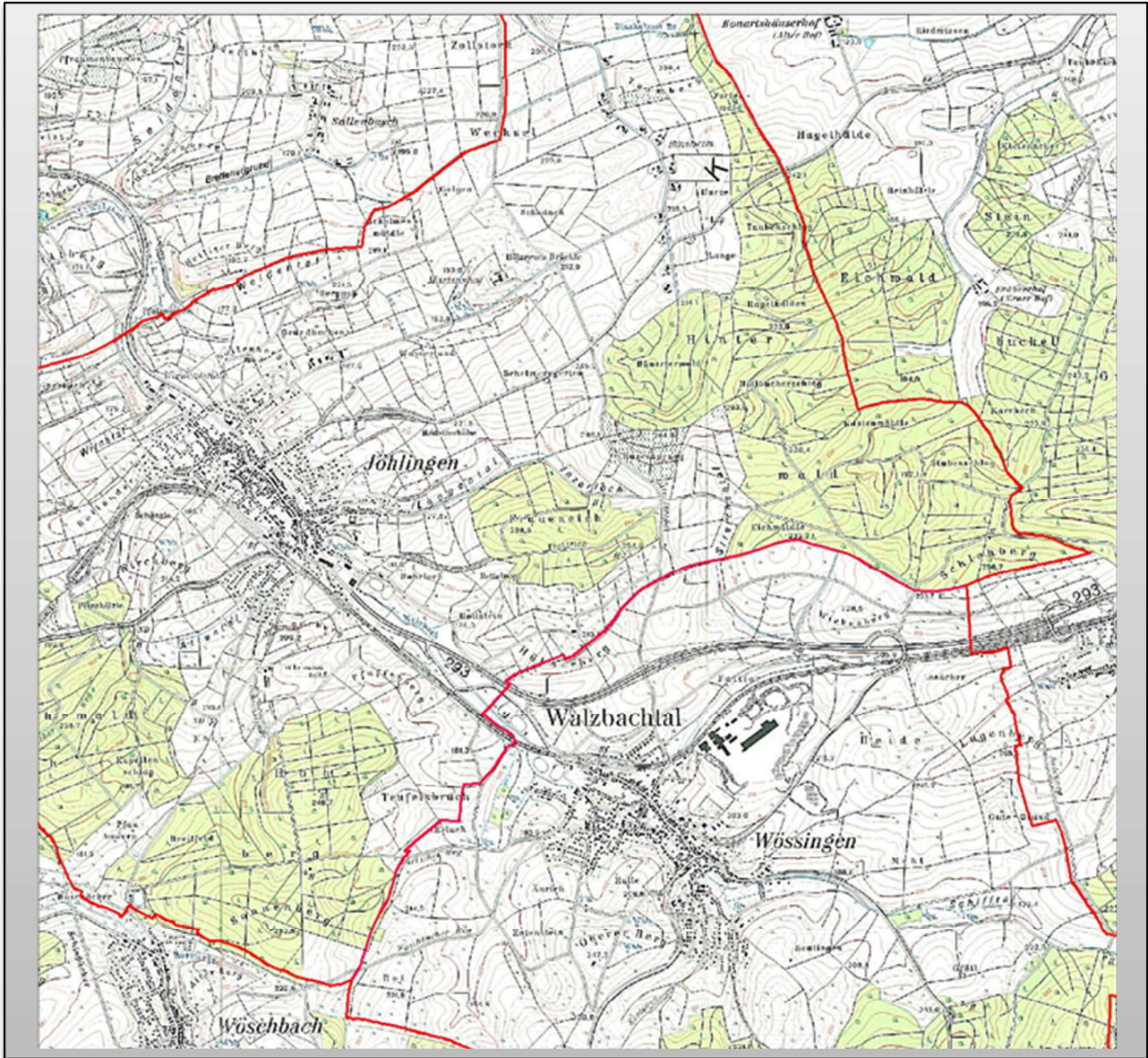


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE WALZBACHTAL

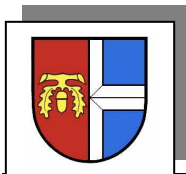


2. FORTSCHREIBUNG 2025



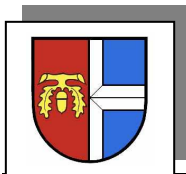
• Architekten
• Erschließung

Dipl.-Ing. R. Pröll
Rommelstraße 1
76227 Karlsruhe
Tel: 0721-464714 0
Fax: 0721-464714 29

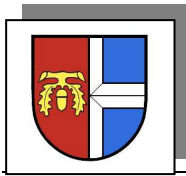


INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkung	1
2. Ausgangssituation	3
2.1 Bisherige Entwicklung.....	3
2.1.1 Lage im Raum.....	3
2.1.2 Kartengrundlagen.....	3
2.1.3 Flächenerhebung	3
2.2 Regionalplanerische Zielsetzungen	4
2.3 Allgemeine Ziele der FNP - Fortschreibung.....	6
2.3.1 Demographische Auswirkungen auf die Flächenausweisungen	6
2.3.2 Landschaftsplan	7
3. Bevölkerung.....	8
3.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung.....	8
3.2 Regionale Zielsetzungen und Angaben des Statistischen Landesamtes	11
3.3 Ziele des Flächennutzungsplanes	13
4. Siedlungsentwicklung Wohnen.....	14
4.1 Entwicklung des Wohnbestandes	14
4.2 Ziele der Regionalplanung	15
4.3 Ziele der Flächennutzungsplanung	17
4.3.1 Flächenbedarf	17
4.3.2 Baulücken und Innenbereichspotentiale.....	19
4.3.3 Leerstandrisiko.....	21
4.3.4 Erforderliche Flächenausweisungen	22
4.3.6 Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen.....	23
4.3.6 Gegenüberstellung vom rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2000 und der 2. Fortschreibung 2025	31
4.3.7 Innenbereichspotentiale	36
5. Siedlungsentwicklung Gewerbe und Rohstoffsicherung.....	51
5.1 Bisherige Situation	51
5.2 Regionale Zielsetzung	52
5.3 Ziele des Flächennutzungsplanes	52
5.3.1 Gewerbliche Entwicklungsflächen.....	54
5.3.2 Rohstoffsicherung	57
6. Einzelhandel.....	57
6.1 Bisherige Entwicklung.....	57
6.2 Regionale Zielsetzungen	60
6.3 Ziele des Flächennutzungsplanes	61
7. Forstwirtschaft/ Landwirtschaft	64



8. Gemeindliche Infrastruktur, Wasserwirtschaft, Energiewirtschaft.....	64
8.1 Bisherige Entwicklung.....	64
8.2 Regionale Zielsetzung	64
8.3 Ziele des FNP's.....	65
9. Sportstätten, Grünanlagen.....	65
9.1 Bisherige Entwicklung.....	65
9.2 Regionale Zielsetzung	66
9.3 Ziele des FNP's.....	66
10. Verkehr	72
10.1 Bisherige Entwicklung.....	72
10.2 Regionale Zielsetzung	72
10.3 Ziele des FNP's.....	72
11. Freiraumstruktur und Kompensation	73
11.1 Naturräumlicher Bestand	73
11.2 Regionale Zielsetzungen	74
11.3 Ziele des Flächennutzungsplans / Kompensationsräume.....	76
11.3.1 Landschaftsplan	76
11.3.2 Bevorzugte Suchräume für Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	76
12. Zusammenfassende Erklärung.....	79
Anhang zum FNP	1



1. Vorbemerkung

Nach § 1 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung in den Gemeinden die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten. Der hier vorliegende Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) für die Gemeinde Walzbachtal, bestehend aus den Ortsteilen Jöhlingen und Wössingen, ist eine Änderung auf der Grundlage des Planes aus dem Jahr 2000.

Zur Aufgabe der Bauleitpläne heißt es in § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.“ Darüber hinaus sollen sie eine Grundlage für den baukulturellen Erhalt und die für Entwicklung von Orts- und Landschaftsbild sowie für den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und den Klimaschutz darstellen.

Ziel ist es, im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorausschaubaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan beinhaltet im Allgemeinen das Konzept für die Entwicklung der Gemeinden über einen Zeitraum von bis zu 15 Jahren.

Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit bei der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Walzbachtal mit einem Zeitraum bis 2025 für die wesentlichen Planaussagen (Wohnen und Gewerbe) anzusetzen.

Der Flächennutzungsplan ist aus den übergeordneten Planvorgaben zu entwickeln (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB). Als maßgebende Planungsstufe ist der Regionalplan anzusehen. Auf die regionalplanerischen Zielsetzungen für die Gemeinde Walzbachtal wird daher jeweils verwiesen und deren Art der Umsetzung in der Flächennutzungsplanung dargelegt.

Zur Ableitung der künftig zu erwartenden Flächennachfrage werden die wirtschaftlichen Existenzgrundlagen sowie die Struktur und Entwicklung der Bevölkerung untersucht.

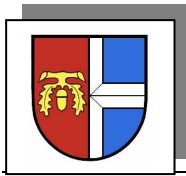
Flächennachfrage besteht danach bei den Arbeitsstätten, den Wohnungen und den zur Versorgung der Bevölkerung und der Betriebe im weitesten Sinne erforderlichen Einrichtungen.

Das der Flächennachfrage gegenüberzustellende Flächenangebot ist abhängig von der vorhandenen Flächennutzung sowie den möglichen Nutzungsänderungen.

Je nach Nachfrage werden bestimmte Ansprüche an die Qualität der Flächen gestellt. Die Ansprüche beziehen sich besonders auf die Erschließung, die Versorgungseinrichtungen, die vorhandene oder zulässige Nutzung benachbarter Flächen sowie die Erreichbarkeit von zentralörtlichen Einrichtungen.

Darüber hinaus bestehen vielfältige Restriktionen rechtlicher und tatsächlicher Art, die zu Zielkonflikten bei der Ausweisung neuer Nutzungen führen können.

In diesem Sinne ist hier insbesondere der Umweltschutz zu nennen, dessen verstärkte Beachtung nach § 1a BauGB den Bereich der Zielkonflikte erheblich vergrößert:



Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...]

*Sparsamer Umgang
mit Grund und Boden*

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes [...] sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. [...]

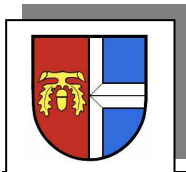
Entstehende Zielkonflikte zwischen den einzelnen Belangen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

*Bedeutung der
Regionalplanung*

In der Begründung sind die einzelnen Planungsthemen in separaten Kapiteln dargestellt. Zur übersichtlicheren Darstellung erfolgt eine systematische Untergliederung nach folgendem Schema:

1. Bisherige Entwicklung
2. Regionalplanerische Zielsetzungen
3. Ziele des Flächennutzungsplans

Damit wird unterstrichen, dass der Flächennutzungsplan an den Zielen des Regionalen Raumordnungsplan Mittlerer Oberrhein ausgerichtet ist.



2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung

2.1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Walzbachtal (Landkreis Karlsruhe) liegt ca. 8 Kilometer westlich von Bretten und 13 Kilometer östlich von Karlsruhe. Die ehemals selbständigen Orte Jöhlingen und Wössingen schlossen sich im Zuge der baden-württembergischen Verwaltungsreform (01.01.1971) zur Gemeinde Walzbachtal zusammen.

Gemäß Strukturkarte des Regionalplanes gehört Walzbachtal der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe an; die Zuordnung zum Mittelbereich Karlsruhe ist festgestellt. Die Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplanes „Karlsruhe – Pfinztal – Bretten – Sulzfeld – Heilbronn“ führt über Walzbachtal.

*Wesentlich:
Lage an der
Entwicklungsachse
Karlsruhe - Heilbronn*

2.1.2 Kartengrundlagen

Der Flächennutzungsplan wurde auf folgenden Grundlagen digital erstellt:
ALK-Daten vom Landesamt für Vermessung

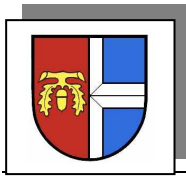
2.1.3 Flächenerhebung

Nach der Flächenerhebung aus dem Jahr 2005 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ergibt sich für die Gemeinde Walzbachtal folgende Flächenbilanz:

Tab. 2.1.3 a Flächenerhebung 2005 – Erhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung¹

Nutzungsart	Walzbachtal		Vergleich Land BW	
	ha	%	ha	%
Bodenfläche insgesamt	3.672	100,0	3.575.174	100,0
Siedlungs- und Verkehrsfläche ²⁾	525	14,3	486.992	13,6
Landwirtschaftsfläche	1.887	51,4	1.655.939	46,3
Waldfläche	1.108	30,2	1.363.025	38,1
Wasserfläche	10	0,3	37.052	1,0
Übrige Nutzungsarten ³⁾	142	3,9	32.167	0,9

¹ In der Begründung des vorliegenden Flächennutzungsplans werden die Verweise auf den Regionalplan entsprechend mit Z, G, V bzw. N gekennzeichnet



Die Flächenaufteilung in Walzbachtal weicht nicht wesentlich ab von den Vergleichswerten in Baden – Württemberg. Es besteht daher ein durchaus ausgewogenes Verhältnis der aufgezeigten Nutzungsarten untereinander.

Die Besonderheit in Walzbachtal ist allerdings das umfangreiche Abbaugelände beim Zementwerk, die in dieser Aufstellung nicht erscheint.

2.2 Regionalplanerische Zielsetzungen

Der Flächennutzungsplanung übergeordnet sind die Planungsebenen der Raumordnung, die durch die Landes- und Regionalplanung konkretisiert werden. Der FNP hat die Vorgaben zu beachten, die ihm durch die Ziele der Raumordnung gesetzt werden. (§ 4 Abs. 1 und 2 ROG). Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist der FNP den Zielen der Raumordnung anzupassen und darf ihnen daher nicht widersprechen.

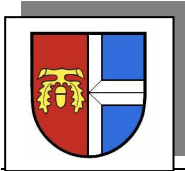
*Aussagen der
Regionalplanung*

Für die Gemeinde Walzbachtal ist der Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein von 2006 maßgebend.

Die Plansätze enthalten Ziele (Z), Grundsätze (G), Vorschläge (V) und nachrichtliche Übernahmen (N)¹. Die Ziele sind als Ziele der Raumordnung und Landesplanung von den Behörden des Bundes, des Landes, den Kreisen, dem Nachbarschaftsverband Karlsruhe, den Verwaltungsgemeinschaften, den Gemeinden und den sonstigen in § 4 Abs. 5 Raumordnungsgesetz genannten öffentlichen Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Die Grundsätze sind im Rahmen des eigenen Ermessens der öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen und Maßnahmen gegeneinander und untereinander abzuwägen. Vorschläge und nachrichtliche Übernahmen haben keine bindende Wirkung.

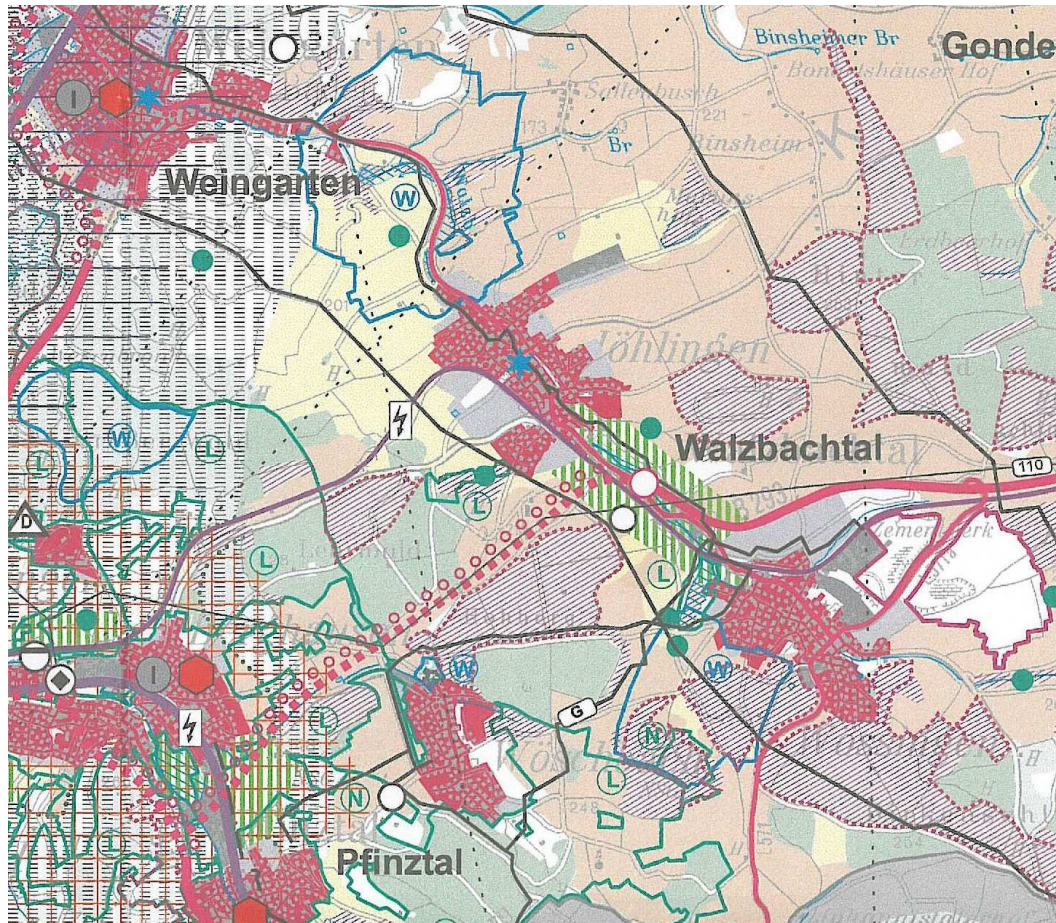
Die Gemeinde Walzbachtal ist im Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein ohne besondere Festlegung ausgewiesen worden.

Weiterhin ist deutlich erkennbar, dass insbesondere um Wössingen ein erheblicher Gemarkungsteil mit Schutzgebietsausweisungen belegt wurde.









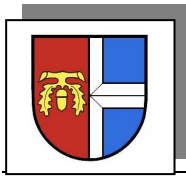
Auszug aus dem Regionalplan 2003

Abb. 2.2 a



Auszug aus Legende

-  Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege
-  Natura 2000
-  Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung
-  Grünstreifen
-  Freizuhaltende Trasse (hier Neubau B 293)
-  Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft Stufe 1
-  Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft Stufe 2



Die Gemeinde Walzbachtal befindet sich in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe (Kapitel 1.3.2-Grundsätze für Teilräume, G 3 & 4-Randzone um den Verdichtungsraum). Die Aufgaben dieser Randzonen bestehen aus einem Beitrag zur Verbesserung der Lebensbedingungen im Verdichtungsraum und aus der Schaffung neuer Wohn- und Arbeitsplätze für den angrenzenden ländlichen Raum. Die durch die Nähe zu Karlsruhe günstigen Standortvoraussetzungen sind weiter zu verbessern, um insbesondere die Entlastungsfunktion der Randzone für den Verdichtungsraum zu stärken. Der Verdichtungsprozess auf dem Gebiet der Gemeinde Walzbachtal ist maßvoll zu halten und so zu lenken, dass sich die Lebensbedingungen nicht verschlechtern.

*Lage in Randzone
zu Karlsruhe*

Aus ökologischer Sicht ist die Stabilität der Randzone zu erhalten und weiter zu verbessern, damit dem Verdichtungsraum Wohlfahrtswirkungen und Möglichkeiten der verschiedenen Freiraumfunktionen zu Gute kommen.

Hinweise zum Regionalplan (Karte):

Die vorgesehene Freihaltetrasse der B 293 zwischen Jöhlingen und Berghausen wird nicht mehr entsprechend den Darstellungen gebaut werden. Weiterhin ist auf die erheblichen Flächenausweisungen für den Natur- und Landschaftsschutz sowie auf die Grünzäsur zwischen den Ortsteilen Jöhlingen und Walzbachtal hinzuweisen.

2.3 Allgemeine Ziele der FNP - Fortschreibung

2.3.1 Demographische Auswirkungen auf die Flächenausweisungen

Die Fortschreibung fällt in eine Zeit des demographischen Umbruchs.

Die Bevölkerungsentwicklungen allgemein sind nicht mehr von Zuwachs geprägt sondern stagnieren oder sind sogar rückläufig. Von diesem Trend bleibt auch die Gemeinde Walzbachtal nicht verschont.

*Berücksichtigung des
demographischen
Wandels*

Die sehr optimistischen Entwicklungsperspektiven des Flächennutzungsplanes 2000 hinsichtlich Bevölkerungsentwicklung und daraus abgeleitet dem Wohnflächenbedarf sind daher wesentlich zu reduzieren. Damit ergibt sich für Walzbachtal eine Planung mit dem Zielkonzept 2025, die erhebliche Flächenreduzierungen bei den Wohngebieten gegenüber den Ausweisungen des Planes 2000 beinhaltet.

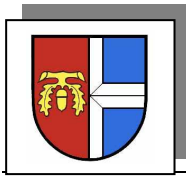
Mit dem demographischen Wandel ergeben sich aber auch Auswirkungen auf den Innenbereich durch Baulücken und Leerständen von Wohnhäusern, die sich bisher allerdings aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum nicht wesentlich auswirken.

Ein vorrangiges Interesse besteht an der Entwicklung von Flächen des Innenbereichs, die bereits erschlossen aber noch nicht bebaut sind. Hierzu gehört auch die Förderung ungenutzter Flächen oder solcher, deren Nutzung zwischenzeitlich weggefallen ist.

*Entwicklung von
Innenbereichsflächen*

Die beiden Ortskerne sollen durch zusätzlichen Wohnraum belebt und durch Förderung in Bereichen wie Bildung, Kultur, Erholung, Dienstleistung, Handel und Gastronomie als funktionsfähiges Zentrum erhalten und ausgebaut werden. Die Aufenthaltsqualitäten sollen durch Gestaltungsmaßnahmen (Fassadensanierung, Gestaltung öffentlicher Räume, Begrünung) verbessert werden.

*Belebung der
Ortskerne*



Im gewerblichen Bereich sollten die durch die Nähe zu Karlsruhe günstigen Standortvoraussetzungen zur Entwicklung des Eigenbedarfs genutzt werden. Unabhängig davon soll der Standort des Zementwerks so ausgebaut werden, dass die Emissionsbelastungen durch das Zementwerk auf die angrenzende Wohnbebauung sowie der umgebenden Landschaft schrittweise reduziert werden. Insbesondere sollten die Probleme der Rekultivierung der Abbaugelände nach den derzeitigen Rechtsgrundlagen bearbeitet werden.

*Zementwerk und
Abbaugelände*

Die bestehenden Abbaugelände sollen mittel – und langfristig primär für die Landwirtschaft, aber auch für den Naturschutz, die Landschaftspflege und die Naherholung der Bevölkerung ausgebaut werden.

2.3.2 Landschaftsplan

Für den Flächennutzungsplan 2000 wurde ein eigenständiger Landschaftsplan erarbeitet, der das gesamte Gemeindegebiet abdeckt, und den Zielen von § 9 und § 11 BNatSchG weitgehend entspricht.

So sind insbesondere auch die Anforderungen nach § 9 Abs. 3 BNatSchG bis auf die Darstellung des Netzes Natura 2000 in diesem Plan enthalten.

Damit ist die Verwertbarkeit dieser Darstellungen auch für die Fortschreibung dieser Flächennutzungsplanung gegeben.

Darüber hinaus sind wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum nicht eingetreten.

Aufgrund der Planungen, die sich weitgehend mit der Reduzierung von Ausweisungen im Außenbereich (gegenüber dem Plan 2000) beschäftigen, sind auch künftig keine wesentlichen Veränderungen beabsichtigt. Mögliche wesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft bleiben aufgrund mangelnder Konkretisierung zunächst ausgespart.

So ist z.B. die neue Umgehungsstraße um Jöhlingen als potentiell erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft nur als Freihaltestraße ohne Rechtswirkung nach § 5 BauGB vermerkt worden.

Neben dem Landschaftsplan 2000 besteht in Walzbachtal noch ein Ausgleichsflächenpool für Jöhlingen.

Ein weiterer solcher Pool befindet sich für Wössingen in der Aufstellung.

Auf die in diesen Ausarbeitungen gemachten Ausführungen zu Natur und Landschaft wird hier ebenfalls Bezug genommen.

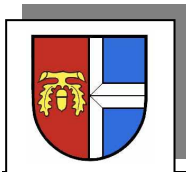
Es bestehen somit auf der bisherigen Grundlage des Landschaftsplanes ausreichende Beurteilungsgrundlagen für die vom Umfang her geringfügigen Neuausweisungen im Flächennutzungsplan 2025.

Auf die zugeordneten Umweltberichte für diese Neuausweisungen wird hingewiesen. Soweit notwendig werden die Ergebnisse der Umweltberichte in die Darstellung nach § 5 BauGB übernommen.

Weitere Übernahmen aus dem bisherigen Landschaftsplan in den FNP 2025 sind die Ausgleichs- und Ersatzflächen (Kompensationsflächen), die neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden und in Hinblick auf den Aspekt Flächenversiegelung ergänzt werden.

Die ausgewiesenen FFH – Flächen werden nachrichtlich übernommen.

Der Landschaftsplan 2000 wurde bearbeitet vom Büro igi Niedermeyer Institute, 91747 Westheim (Datum 24.03.2000).



3. Bevölkerung

3.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

In den Jahren 1988 bis 2008 gab es in der Gemeinde Walzbachtal eine konstante Zunahme bis zur Jahrtausendwende. Danach folgten Jahre der Stabilisierung. Diese Entwicklung über einen großen Zeitraum zeigen folgende Einwohnerzahlen²:

Tab. 3.1 a: Einwohner der Gemeinde Walzbachtal 1988-2008

Bevölkerungsentwicklung (Einwohner)					
1988	1993	1998	2003	2008	2010
7.222	8.040	8.720	9.139	9.054	9.141

*Bevölkerungs-
entwicklung mit
Tendenz zur
Stabilisierung*

Die Entwicklung der Bevölkerung prozentual über einen 20-Jahres-Zeitraum ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Tab. 3.1 b: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Walzbachtal

1988 - 1993	1993 - 1998	1998 - 2003	2003 - 2008	1988 - 2008
Veränderung (%)	Veränderung (%)	Veränderung (%)	Veränderung (%)	Veränderung (%)
+ 11,33	+ 8,46	+ 4,81	- 0,93	+ 25,37

Innerhalb des Abschnitts der letzten 20 Jahre nahm die Bevölkerung um ca. 2000 Personen zu. Die anfangs kräftige Einwohnerentwicklung (1988-1993) flachte dabei in den folgenden 5 – Jahreszeiträumen immer mehr ab.

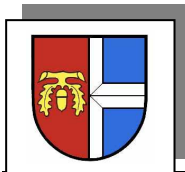
Die Tabelle 3.1 b zeigt das sich verlangsamende Wachstum zwischen den Jahren 1988 und 2003 sowie für den darauffolgenden Zeitraum sogar eine leichte Bevölkerungsabnahme. Erst nach 2008 ergab sich wieder eine geringe Zunahme der Bevölkerung.

Tab. 3.1 c: Jährliche Bevölkerungsentwicklung

Im Detail (Jahre 1998 – 2008) ergab sich folgende Entwicklung:

Jahr	insgesamt	Veränderungen zum Vorjahr in %
1998	8.720	+ 1,9
1999	8.753	+ 0,4
2000	8.875	+ 1,4
2001	9.049	+ 2,0
2002	9.127	+ 0,9
2003	9.139	+ 0,1
2004	9.116	- 0,3
2005	9.113	0,0
2006	9.042	- 0,8
2007	9.033	- 0,1
2008	9.054	+ 0,2
2009	9.033	- 0,2
2010	9.141	+ 1,2

² Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, Landesinformationssystem, Stand: Januar 2010



Die Tabelle der jährlichen Bevölkerungszahlen bestätigt den Trend der beiden letzten Jahrzehnte und zeigt, dass die Gemeinde aus Phasen des stärkeren Wachstums seit 2003 in einen Bereich der Stabilisierung der Bevölkerungszahlen mit einem Wert bei 9.100 Einwohnern eingetreten ist.

Die Ursache für diese Veränderung ist sowohl in dem Rückgang der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wie dem Rückgang der Wanderungsbewegungen begründet. Eine Gegenüberstellung mit Vergleichsräumen zeigt, dass die Gemeinde Walzbachtal trotz der Lage in der Randzone zu Karlsruhe eine eher unterdurchschnittliche Entwicklung aufweist.

Tab. 3.1 d: Bevölkerungsentwicklung Walzbachtal, Vergleichsraum

Bevölkerungsentwicklung 2005 – 2008 mit Vergleichsräumen in %	
Walzbachtal	- 0,59 %
Regierungsbezirk	+ 0,28 %
Land Baden-Württemberg	+ 0,13 %

Einen weiteren Aufschluss zur Bevölkerungsentwicklung bringt die Aufschlüsselung in die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsbewegungen.

Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren vergleichsweise unterdurchschnittlich

Tab. 3.1 e: Bevölkerungsbilanzen 1998 bis 2008 (jährlich)

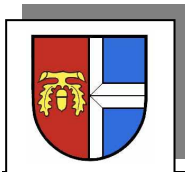
Jahr	Geburtenüberschuss bzw. -defizit	Wanderungssaldo	Bevölkerungszu- bzw. -abnahme
	Insgesamt	Insgesamt	Insgesamt
1998	+ 37	+123	+160
1999	+ 18	+ 15	+ 33
2000	+ 39	+ 83	+122
2001	+ 43	+131	+174
2002	+ 8	+ 70	+ 78
2003	+ 20	- 8	+ 12
2004	+ 18	- 40	- 22
2005	+ 2	- 5	- 3
2006	- 15	- 56	- 71
2007	- 9	--	- 9
2008	+ 10	+ 10	+ 20

Wanderungssaldo und Geburten rückläufig

Fazit:

Es zeigt sich, dass die Bevölkerungsentwicklung 1998–2008 im Wesentlichen von den Wanderungsgewinnen getragen wurde. Ihr Anteil an der Bevölkerungsentwicklung lag in diesem Zeitraum bei 75,4%. Die Wanderungsgewinne sind zwischen den Jahren 1998 und 2008 zurückgegangen und weisen zwischen 2003 und 2007 Defizite auf.

Bei der Geburtenrate wird innerhalb des Betrachtungszeitraumes eine zunehmende Abschwächung deutlich. In den Jahren 2006 und 2007 gab es bereits ein leichtes Defizit.



Die Zeitreihen für den Geburtenüberschuss bzw. das Geburtendefizit und für den Wanderungssaldo lassen sich für den Planungsraum vereinfachend wie folgt darstellen:

- Die Geburtenüberschüsse sind rückläufig, aber bisher nicht deutlich negativ.
- Die Wanderungsgewinne sind bis 2002 positiv. Danach ergibt sich auch hier eine rückläufige Entwicklung. Erst 2008 findet wieder ein Zuwachs statt. Dies hängt auch deutlich mit der Entwicklung von Baugebieten (hier u. a. Baugebiet „Gageneck“ im Ortsteil Jöhlingen) zusammen.

Da Wanderungsbewegungen u. a. mit der Bereitstellung von Neubauf Flächen zusammenhängt, ist davon auszugehen, dass in den Folgejahren nach 2010 weiter eine Zunahme bei dem Wanderungssaldo erfolgt, bis das Neubaugebiet weitgehend aufgefüllt ist.

*Wanderungsgewinne
nehmen ab*

Interessant sind auch die Anteile der ausländischen Mitbürger an der Gesamtbevölkerung, der mit ca. 6% keinen Wert darstellt, der soziale und gesellschaftliche Konflikte erwarten lässt.

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung hat sich wie folgt entwickelt:

Tab. 3.1 f: Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung in den Jahren 1988, 1993, 1998, 2003 und 2008

Anteil an der Gesamtbevölkerung des jeweiligen Jahres (%)					
1988	1993	1998	2003	2008	1988-2008
4,0	3,8	6,4	6,1	5,9	+ 1,9

*Der Ausländeranteil
Ist gering*

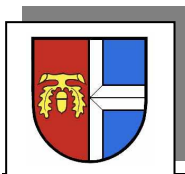
Der Ausländeranteil hatte im Betrachtungszeitraum einen mäßigen Anteil zwischen 4% und 6%. Die Größe des Anteils nahm bis 2003 bis auf 6% zu, danach stagnierte dieser Anteil.

Die Verteilung der Bevölkerung auf die Ortsteile bezieht sich auf die gemeindliche Statistik von 2009. Danach wohnen im

Ortsteil Jöhlingen 5.350 EW = 58,6%
und
Ortsteil Wössingen 3.783 EW = 41,4%

*Verteilung der
Bevölkerung auf die
Ortsteile*

Der Ortsteil Jöhlingen hat das Übergewicht bei den Einwohnern und in Wössingen ergibt sich (flächenbezogen) ein Übergewicht im produzierenden Gewerbe.



Bei der Altersstruktur ergibt sich folgendes Bild:

Tab. 3.1 g: Altersstruktur in den Jahren 1988, 1993, 1998, 2003 und 2008

	Anteil an der Gesamtbevölkerung des jeweiligen Jahres (%)				
	1988	1993	1998	2003	2008
< 15 Jahre	15,1	17,4	18,8	17,8	15,3
15-18 Jahre	2,9	2,7	2,9	3,6	3,9
18-25 Jahre	10,3	7,8	6,3	6,9	7,6
25-40 Jahre	24,16	25,2	24,4	20,7	16,5
40-65 Jahre	33,8	32,5	33,1	34,3	37,3
> 65 Jahre	13,7	14,4	14,5	16,7	19,4

Entwicklung der Altersstruktur

Hier zeigt sich der aktuelle bundesweite Trend einer Überalterung der Bevölkerung. Im Jahr 2008 hatten die beiden letzten Altersklassen (40 – 65 Jahre und über 65 Jahre) einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von mehr als 50% mit steigender Tendenz im Vergleich zu den Vorjahren, während die Anteile der beiden mittleren Altersgruppen im Betrachtungszeitraum rückläufig sind. Die Altersklasse der unter 15-Jährigen ist nach einem Anstieg wieder annähernd auf das Niveau von 1988 zurückgegangen, während die darauf folgende Gruppe (15 – 18 Jahre) einen leichten Anstieg zu verzeichnen hat. Vereinfacht ausgedrückt zeigt die Tabelle eine prozentuelle Abnahme des erwerbfähigen Bevölkerungsteils und eine Zunahme der Einwohner über 65 Jahre.

3.2 Regionale Zielsetzungen und Angaben des Statistischen Landesamtes

Im Regionalplan wird die seinerzeitige Prognose des Statistischen Landesamtes mit dem Zieljahr 2010 übernommen³. Diese Prognose hat inzwischen keine Bedeutung mehr. Dennoch wird vermerkt, dass diese Prognose mit einer Bevölkerungszahl von 8.879 inzwischen durch die Zahlen von 2000 bereits vor der Zeit in erheblichem Maße überholt worden sind.

In dieser Prognose zum Regionalplan wird auch auf die Unverbindlichkeit der Angaben hingewiesen, da sich in der Planungspraxis dieses Instrument als wenig geeignet herausstellt⁴, um auf kurz- und mittelfristige Veränderungen in der tatsächlichen Entwicklung reagieren zu können. Vor diesem Hintergrund wurde in der Fortschreibung des Regionalplanes auf die Ausweisung verbindlicher Richtwerte verzichtet.

In aktuelleren Modellrechnungen werden nach dem Statistischen Landesamt folgende Entwicklungen der Bevölkerung prognostiziert:⁵

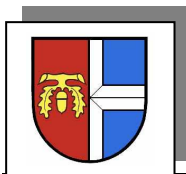
Tab. 3.2 a: Bevölkerungsprognose – Statistisches Landesamt

2010	2015	2020	2025
9.034	8.980	8.883	8.785

³ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, Landesinformationssystem, Stand: Januar 2010

⁴ Vgl. Regionalplan, Begründung zu Kap. 2.4.2

⁵ Stat. Landesamt B.-W. 2009 auf der Basis der Wohnbevölkerung von 2008



Diese Prognose weist bereits für 2010 eine um mehr als 100 Einwohner geringere Bevölkerungszahl gegenüber dem Bestand aus.

Insgesamt wird bis 2025 ein Rückgang gegenüber 2010 (Bestand) von 365 Personen prognostiziert.

Bei dieser Prognose handelt es sich um einen so genannten „Status – quo – Ansatz“, mit der vergangene Entwicklungen für die Zukunft unter Beachtung der Rahmenbedingungen im Land Baden – Württemberg fortgeschrieben werden.

Keinen Einfluss auf die Prognose des Statistischen Landesamtes haben solche regionalen Aspekte wie die Lage des Planungsraumes im Raum sowie die sonstigen Entwicklungspotentiale.

Damit bleiben bei dieser Prognose speziell für Walzbachtal einige regionale Einflussgrößen für die künftige Einwohnerentwicklung außen vor.

Anders verhält es sich bei der Vorausrechnung der Altersklassen durch das Statistische Landesamt. Hier kann einigermaßen abgesichert diese Prognose des Statistischen Landesamtes übernommen werden, da örtliche Faktoren nur einen minimalen Einfluss auf diese Werte haben können.

Bei der Entwicklung der Altersklassen wird vom Statistischen Landesamt Baden–Württemberg folgende Entwicklung für 2025 angenommen (Bezugsjahr 2008):

Tab. 3.2 b: Entwicklung der Altersklassen in der Gemeinde Walzbachtal 2015, 2020 und 2025⁶

Jahr ²⁾	Bevölkerung					
	< 20		20 bis unter 60 Jahre		60 Jahre und älter	
	absolut	%*	absolut	%*	absolut	%*
2015	1.696		4.803		2.481	
2020	1.580	- 7	4.593	- 4	2.710	+ 9
2025	1.539	- 3	4.280	- 7	2.966	+ 9

*Altersklassen
mit mäßigen
Tendenzen zur
Überalterung*

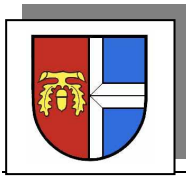
* Entwicklung gegenüber den vorhergehenden 5 Jahren.

Die Zahlen zeigen einen Rückgang bei den unter 20-Jährigen sowie eine Abnahme der Altersgruppe ‚20 bis unter 65‘ ab 2020, also der Gruppe der Erwerbstätigen. Eine erhebliche Zunahme hat die darauf folgende Altersgruppe (> 65 Jahre) zu verzeichnen.

Im Verhältnis zu anderen Gemeinden der Region ist die Zunahme der Einwohner über 65 Jahre allerdings noch relativ moderat (+ 23,5%).

Dennoch ergeben sich in Zukunft nicht unerhebliche Anpassungsprozesse bei der gemeindlichen Infrastruktur mit den Bereichen Kindergarten, Schulen, Arbeitsleben, Freizeitgestaltung und Einrichtungen für ältere Menschen.

⁶ Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Baden-Württemberg (mit Wanderungen), Basis Bevölkerungsstand 2010.



3.3 Ziele des Flächennutzungsplanes

Auf die Schwierigkeiten einer Prognose ist nochmals hinzuweisen, da für die tatsächliche Entwicklung des Raumes außer den Parametern Geburten/Sterbefälle und Zuzüge/Wegzüge auch noch die Bereitstellung von Bauflächen, die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung sowie die Standortgunst der Gemeinde ausschlaggebend sein werden. *Prognoseprobleme*

Bei diesen Einflussgrößen der Standortgunst sind besonders hervorzuheben:

- Die Lage von Walzbachtal an der Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplanes (Karlsruhe, Pfinztal, Bretten).
- Die Lage in der Randzone des Verdichtungsraumes um Karlsruhe.
- Die Anbindung an das Oberzentrum Karlsruhe und das Mittelzentrum Bretten durch die S-Bahn mit verschiedenen Haltestellen im Gemeindegebiet.
- Die konfliktfreie und kostengünstige Entwicklung von Baugebieten.
- Die schöne Lage der Gemeinde im Kraichgauer Hügelland.
- Die gute infrastrukturelle Ausstattung.

*Prognose max.
9.320 Einwohner*

Diese Aspekte werden im Rahmen der Status-quo-Ansätze der Prognose des Statistischen Landesamtes nicht mit erfasst.

Die Regionalplanung geht für den Bereich Karlsruhe / Pforzheim davon aus, dass bis 2015 noch ein weiterer Zuwachs in diesem Teil der Region erfolgt und bis 2020 / 2025 die Bevölkerungszahlen wieder auf den heutigen Wert sinken werden.

Diese Ansätze werden auch für Walzbachtal als Gemeinde dieser Teilregion verfolgt.

Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan für das Zieljahr 2025 von einer Einwohnergröße von ca. 9.000 Einwohnern für die Gemeinde Walzbachtal ausgehen. Dabei wird voraussichtlich bis zum Zeitraum 2015 / 2020 noch ein Maximum bis zu 9.300 Einwohnern erreicht; danach wird sich ein Rückgang der Einwohnerzahlen einstellen.

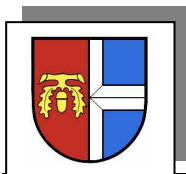
Diese Prognose wird den weiteren Berechnungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung zugrunde gelegt. Sollte sich die Entwicklung wider Erwarten stärker oder schwächer als prognostiziert vollziehen, so ergeben sich eventuell Anpassungen im geringen Umfang. Insoweit wären Überprüfungen in Abständen von 5 – 10 Jahren sinnvoll.

Soweit die Prognosen im geringeren Umfang eintreffen, sind hinsichtlich der Flächenausweisungen keine Probleme zu erwarten, da

- die Bauflächen jeweils bedarfsangepasst entwickelt werden müssen,
- verschiedene, derzeit noch nicht vollständig abschätzbare Restriktionen die Flächengrößen der künftigen Bauflächen noch reduzieren können

und

- die Flächennutzungsplanung eine Angebotsplanung ist, deren Umsetzung im Einzelnen von wirtschaftlichen Bedingungen und dem jeweiligen Wohnungsbedarf abhängig ist.



4. Siedlungsentwicklung Wohnen

4.1 Entwicklung des Wohnbestandes

In der Gemeinde Walzbachtal entstanden Wohngebiete, die überwiegend im Flachbau (ein- bis zweigeschossig) errichtet wurden und als Bauweise primär Einzelhäuser und Doppelhäuser aufweisen. In geringem Umfang wurden auch stärker verdichtete Bauformen wie Reihenhäuser gebaut. Insgesamt ergab sich bei diesen Baugebieten eine Verdichtung, die bei 50 Einwohnern pro ha liegt.

Siedlungsstruktur entspricht der Randzone zu Karlsruhe

Diese Struktur aus überwiegend Ein – und Zweifamilienhäusern zeigt auch die nachfolgende Tabelle.

Tab. 4.1 a:

Bestand nach Wohngebäuden und Gebäudetypen 2004		
Wohnungen insgesamt	2.377	100%
Wohngebäude mit 1 Wohnung	1.454	61,2%
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	727	30,6%
Wohngebäude mit mehr als 3 Wohnungen	196	8,2%

Nur ein kleiner Teil von 8,2% aller Gebäude haben mehr als 3 Wohnungen.

Darüber hinaus wurden in den beiden Ortsteilen Sanierungs – und Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt, um die alten Ortsbereiche in ihrer Urbanität zu stärken.

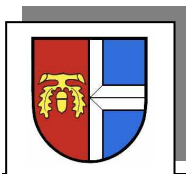
Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zeigt ein Vergleich der letzten Jahre:

Tab. 4.1 b: Entwicklung der Wohnungen 1997-2007⁷

Wohnungen			Veränderung (1998 - 2008)		
1998	2003	2008	absolut	in %	in % p. a.
3.499	3.706	3.752	+ 253	+ 7,2	+ 0,72

Die Zunahme der Wohnungen war prozentual stärker als die Zunahme an Einwohnern. Hierdurch wird deutlich, dass die Einwohner zunehmend eine größere Wohnfläche für sich beanspruchen konnten.

⁷ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, Landesinformationssystem, Stand: Januar 2010



Aus den Werten für die Bevölkerungs- und Wohnungszahlen abgeleitet ergibt sich die Belegungsdichte (Einwohner pro Wohnung):

Tab. 4.1 c: Entwicklung der Belegungsdichte⁸ (Einwohner pro Wohnung) 1997 – 2007

1998		2003		2008		Veränderung (1998 - 2008)		
Bevölkerung (Einwohner)	Belegungs- dichte ⁹	Bevölkerung (Einwohner)	Belegungs- dichte ⁹	Bevölkerung (Einwohner)	Belegungs- dichte ⁹	Absolut	in %	im Mittel (% p.a.)
8.720	2,49	9.139	2,47	9.054	2,41	- 0,08	- 3,21	- 0,32

*Verhaltene
Entwicklung der
Belegungsdichte*

Im Mittel ging die Belegungsdichte mäßig schnell um 0,32% pro Jahr zurück.

Im Vergleich zum Landkreis Karlsruhe insgesamt (Belegungsdichte 2008: 2,29 Einwohner pro Wohnung) liegen die Zahlen des Planungsraums noch erheblich über diesem Wert des Landkreises. Daraus kann geschlossen werden, dass die Gemeinde Walzbachtal im Bereich des Wohnungsbestandes noch einen Nachholbedarf aufweist.

4.2 Ziele der Regionalplanung

Durch den Regionalplan werden folgende Zielsetzungen formuliert:

Kapitel 1.3.2 sowie Eintragung in der Plankarte

Die Gemeinde Walzbachtal, bestehend aus den Ortsteilen Jöhlingen und Wössingen, befindet sich in der **Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe**.

Diese Zuordnung der Gemeinde in diese Gebietskategorie entspricht den Festlegungen des Landesentwicklungsplanes 1983. In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes wird insbesondere der jetzige Verdichtungsraum „Karlsruhe“ durch den deutlich größeren Verdichtungsraum „Karlsruhe/Pforzheim“ ersetzt werden.

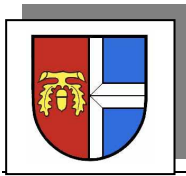
In dieser Randzone soll zur Verbesserung der Lebensbedingungen im Verdichtungsraum wie auch im angrenzenden ländlichen Raum die Schaffung neuer Wohn- und Arbeitsstätten fortgesetzt werden. Die durch die Nähe zum Verdichtungsraum günstigen Standortvoraussetzungen sind weiter zu verbessern, um insbesondere die Entlastungsfunktion der Randzone für den Verdichtungsraum zu stärken. Der Verdichtungsprozess in der Randzone ist maßvoll zu halten und so zu lenken, dass die allgemeinen Lebensbedingungen sich nicht verschlechtern.

Die ökologische Stabilität der Randzone ist als Voraussetzung ihrer Wohlfahrtswirkungen für den Verdichtungsraum und ihrer Bedeutung für die verschiedenen Freiraumfunktionen zu sichern und weiter zu entwickeln. Bereits aufgetretene Schäden sollen nach Möglichkeit saniert werden.

Kapitel 1.4 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur der Region ist als punktachsiale Siedlungsstruktur zu sichern und weiter zu entwickeln. Hierzu ist die großräumige Siedlungsentwicklung auf Schwerpunkte (Siedlungsbereiche) und auf ein Netz von Entwicklungsachsen auszurichten.

⁸ Einwohner pro Wohnung; exaktere Angabe durch zwei Nachkommastellen durch eigene Berechnung



Die Ausweisung neuer Bauflächen innerhalb der Gemeinden bzw. Ortsteilen soll den jeweiligen großräumigen Funktionen entsprechen. Der Umfang der Ausweisungen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (in Walzbachtal: Eigenbedarf).

Die Lage neuer Bauflächen soll so gewählt werden, dass eine bestmögliche Zuordnung zu den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und zum öffentlichen Schienennahverkehr erreicht wird. Wohngebiete und Erholungseinrichtungen sollen möglichst außerhalb von Immissions- und Lärmzonen liegen.

Vor der Neuausweisung von Bauflächen soll der Bedarf durch Verbesserung des vorhandenen Siedlungsstandortes oder die Ausschöpfung noch bestehender Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Baugebiete gedeckt werden. [...]

Die Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern. [...]

Als schutzbedürftige Bereiche für den vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesene Überschwemmungsflächen [...] dürfen nicht bebaut werden.

Kapitel 2.2 Entwicklungsachsen

Kapitel 2.2.1 Aufgaben der Entwicklungsachsen

Entwicklungsachsen dienen der Konzentration und der geordneten Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie der verkehrs- und Versorgungsstränge für den großräumigen Leistungsaustausch. [...]

Kapitel 2.2.2 Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplanes

Die Achse „**Karlsruhe-Pfinztal-Bretten-Sulzfeld-Heilbronn**“ ist eine Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplanes.

Kapitel 2.2.4 Grundsätze für den Ausbau der Entwicklungsachsen

Das Netz der Entwicklungsachsen ist in seiner inneren Struktur so auszubilden und weiter auszubauen, dass die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Schwerpunkte und die Bündelung der Infrastruktur unterstützt und der Leistungsaustausch zwischen den Siedlungsschwerpunkten benachbarter Räume verbessert werden soll.

Hierzu soll die Schaffung zusätzlicher Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Siedlungsbereiche innerhalb der Entwicklungsachsen konzentriert werden. [...]

Kapitel 2.3 Siedlungsbereiche

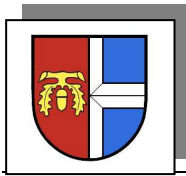
Kapitel 2.3.1 Aufgaben der Siedlungsbereiche

Siedlungsbereiche sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Konzentration der Eigenentwicklung sowie der über die Eigenentwicklung hinausgehenden Siedlungstätigkeit.

Kapitel 2.4 Grundlagen zur Ermittlung des Bauflächenbedarfs und zur Verortung von Siedlungserweiterungsflächen

Kapitel 2.4.2 Ziele und Grundsätze zur Ermittlung des Bauflächenbedarfs

In den Gemeinden und Ortsteilen ohne Schwerpunktfunktion sollen bei der Flächenermittlung keine Wanderungsgewinne berücksichtigt werden. Die Ausweisung von Bauflächen für Wohn- und Arbeitsstätten soll sich an dem aus der **Eigenentwicklung** resultierenden Innenbedarf orientieren.



Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen bei der Berechnung von Wohnbauflächen in Flächennutzungsplänen angemessene Siedlungsdichten zugrunde gelegt werden. In Abstimmung mit der jeweiligen Funktion innerhalb des regionalen Siedlungsgefüges **sollen bei „sonstige Gemeinden und Ortsteile“ 50 EW/ha angestrebt** werden.

4.3 Ziele der Flächennutzungsplanung

4.3.1 Flächenbedarf

Im Hinblick auf die Bereitstellung neuer Bauflächen bildet die Flächennutzungsplanung die zentrale Schnittstelle zwischen der überörtlichen Raumordnung und der verbindlichen kommunalen Bauleitplanung. In der Flächennutzungsplanung wird der voraussehbare Bauflächenbedarf der Gemeinde ermittelt.

*Faktoren für
weiteren
Bauflächenbedarf*

Der Flächenbedarf für neue Wohngebiete (Innen- und Außenbereich) setzt sich im Wesentlichen aus zwei Faktoren zusammen:

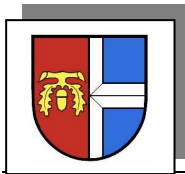
- dem Baulandbedarf durch rückläufige Belegungsdichte und
- der Bevölkerungsentwicklung

Da die Bevölkerungsentwicklung bis zum Zieljahr 2025 voraussichtlich nicht mehr ansteigt, ergeben sich daher aus diesem Einflusswert keine zusätzlichen Ansprüche für eine Baulandausweisung.

Es ist zwar damit zu rechnen, dass die Einwohnerentwicklung in Walzbachtal bis zum Zeitraum 2015 / 2020 noch geringfügig ansteigt. Die sich daraus ergebenden geringen Flächenpotentiale sollten durch eine verstärkte Innenraumentwicklung aufgefangen werden. Es verbleibt als Einflussfaktor für die Bauflächenausweisung somit lediglich die rückläufige Belegungsdichte, d.h. die auch künftig noch zunehmende Wohnfläche pro Person führt allein zu weiterem Anspruch an Wohnbauflächen.

Baulandbedarf durch die rückläufige Belegungsdichte (Eigenbedarf)

Zwischen dem Wirtschaftsministerium und dem Regierungspräsidium existiert eine Zielvereinbarung hinsichtlich der Stärkung der Innenentwicklung und der Reduzierung des Landschaftsverbrauchs. Demnach ist ein strenger Maßstab bei der Begründung von Flächenneuausweisungen anzulegen. Die hierfür entwickelte Berechnungsmethode geht von einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte und von einem fiktiven Einwohnerzuwachs von i.d.R. 0,5% p.a. des Planungszeitraumes aus.



Die in der Zielvereinbarung vorgegebenen Werte für den Rückgang der Belegungsdichte von 0,5% p.a. sind aufgrund der noch im Durchschnitt hohen Ausgangswerte (siehe Tab.) im Vergleich zum Regierungsbezirk Karlsruhe durchaus realistisch. Sie werden daher hier pauschal herangezogen. Dies bedeutet allerdings eine größere Bereitstellung an Bauflächen im Innen- und Außenbereich als in dem bisherigen Zeitraum der letzten 10 Jahre.

Die Ermittlung eines fiktiven Einwohnerzuwachses durch den Rückgang der Belegungsdichte erfolgt auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (hier 2008) mit einem Wachstum von 0,5% p.a. und einem Planungszeitraum von 15 Jahren bis 2025.

Dadurch ergibt sich ein fiktiver Einwohnerzuwachs in folgender Höhe für die Gemeinde Walzbachtal:

Tab. 4.3.1 a:

Einwohner 2010	9.141
Fiktiver Wachstum	0,5% p.a.
Planungszeitraum	15 Jahre
Fiktiver Einwohnerzuwachs 2010 - 2025	685 Einwohner

Durch den Rückgang der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohnung) ergibt sich bis 2025 die Notwendigkeit, für 685 Einwohner neuen Wohnraum zu schaffen, um die derzeitige Bevölkerungszahl von 9.141 Personen halten zu können.

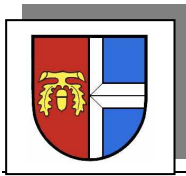
Die Belegungsdichte wird in diesem Fall von derzeit 2,41 Einwohner pro Wohnung auf 2,23 Einwohner pro Wohnung zurückgehen, was dann (2025) immer noch als hoher Wohnwert anzusehen ist.

Bei den regionalplanerisch vorgegebenen Dichtewerten (Kap. 4.2) von 50 Einwohnern pro ha ergeben sich folgende Flächenansprüche für neue Bauflächen durch den Rückgang der Belegungsdichte

Tab. 4.3.1 b:

Einwohner	685
EW / ha	50
Neue Bauflächen	13,7 ha

Baulandbedarf ergibt sich aus dem Eigenbedarf



4.3.2 Baulücken und Innenbereichspotentiale

Die Flächenausweisungen für die Siedlungsentwicklung verteilen sich auf

- die Innenentwicklung (Baulücken und Innenbereichspotentiale)
und
- die Außenentwicklung (Neubaugebiete)

Die Wohnfunktionen sind überwiegend in den als Wohngebiete ausgewiesenen Flächen (hier im Ansatz 100%) unterzubringen, wie auch anteilig in gemischten Baugebieten (in der Regel 50%). Die jeweiligen Aufteilungen (z.B. Anteil Wohnungen) bei diesen Baugebieten werden im Einzelfall angegeben.

Wohnfunktionen bestehen auch in anderen Gebietskategorien (z. B. Gewerbe). Aufgrund der Geringfügigkeit werden diese nicht berücksichtigt.

Die Innenentwicklung wird zudem noch unterschieden in

- Baulücken
Hier werden alle erschlossenen, aber noch nicht bebauten Grundstücke im Innenbereich aufgeführt.

und

- Innenentwicklungspotenziale
Diese Innenentwicklungspotenziale ergeben sich aus bisher ungenutzten Innenbereichsflächen (z.B. Grünflächen, große Gärten) und Flächen die sich für eine Nachverdichtung eignen (z.B. Flächen für das Bauen in 2. Reihe). Vorrangiges städtebauliches Ziel ist eine Änderung in Wohnbaufläche/gemischte Baufläche. Dies kann aufgrund einer absehbaren Aufgabe der bisherigen Nutzungen erfolgen oder auch städtebaulich bedingt sein, wenn Nutzungskonflikte bereinigt oder Gemengelagen beseitigt werden sollen.

In Abhängigkeit von dem Faktor Flächenverfügbarkeit, kann eine Folgenutzung kurzfristig, mittelfristig oder auch nur langfristig, d. h. mit derzeit nicht zu bestimmenden Realisierungszeitpunkt, durchgeführt werden.

Eine erfolgreiche Strategie zur Aktivierung innerörtlicher Baulandpotenziale muss da ansetzen, wo sich kurzfristig die größten Erfolgsaussichten ergeben.

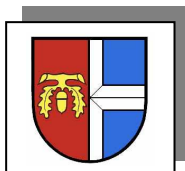
Das Baulückenkataster bildet eine wesentliche Grundlage für den Wandel unter dem Motto „Werte im Bestand statt Siedlungsgebiete am Rand“. Es bildet auch die Basis für die kommunale Entscheidungsfindung über gezielte Maßnahmen und Strategien zur Mobilisierung der innerörtlichen Potenziale, denn:

Die Baulücken befinden sich überwiegend in privatem Besitz.

Es ist bekannt, dass gesetzliche Grundlagen für ein Baugebot nicht ausreichend helfen, um hier durchgreifende Verbesserungen zu erreichen. Vor dem Hintergrund, dass viele Bemühungen zur Bebauung von Baulücken und Innenbereichspotentialen nur begrenzt umsetzbar sind, ist es ein positiver und realistischer Ansatz, dass bis zu max. 30% der Baulücken und ein Teil der Innenbereichspotentiale nach Abschätzung der jeweiligen Lage und Erschließungssituation bis zum Jahr 2025 einer Bebauung zugeführt werden könnten.

Um dieses Ziel zu erreichen wird die Gemeinde eine Baulandbörse entwickeln. Mit dieser Einrichtung soll auf unterschiedliche Baulandwünsche mit einem entsprechend aufgliederten Angebot reagiert werden.

*Probleme der
Innenentwicklung*



In der Gemeinde bestehen folgende Baulücken⁹:

Tab. 4.3.2 a: Baulücken in Wohn- und Mischgebieten 2010¹⁰

Baulücken in	Anzahl	Umrechnung in ha	Anrechnung auf den Flächenbedarf bis 2025	In %
Wohnbauflächen	192	8,9	2,7	30
Gemischte Bauflächen	22	1,0	0,2	20 ¹¹
Gesamtfläche			2,9	

Die Innenbereichspotentiale werden im Plankapitel 4.3.7 näher dargestellt und auf ihre Realisierungschancen beurteilt.

Eine Zusammenfassung ergibt folgende Flächenpotentiale.

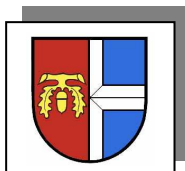
Tab. 4.3.2 b: Auflistung der Innenbereichspotentiale, OT Jöhlingen

Nr.	Gebietsname	Größe in ha	Erschließungswahrscheinlichkeit in %	Anrechnung als Wohnbaufläche bis 2025 in ha
1	Auf der krummen Seite	0,42	50	0,21
2	Jöhlinger Straße Nord	0,3	0	-
3	Gartenstraße	1,5	0	-
4	Grombacher Straße	0,12	30	0,04
5	Jöhlinger Str. / Bahnhofstr. / Brunnenstr. / Friedrichstr.	0,8	10	0,02
6	Jöhlinger Str. / Bahnhofstr. / Friedrichstr. / B 293	0,5	20	0,1
7	Jöhlinger Straße	0,18	0	-
8	Waldstraße 12 - 32	0,14	30	0,04
Summe				0,41

⁹ Umrechnungsfaktor: 450 m² / Grundstück

¹⁰ Die Zahl der Baulücken in Walzbachtal wurden von der Gemeindeverwaltung 2011 per GIS-Auswertung erhoben.

¹¹ Der Ansatz für gemischte Bauflächen wird aus Gründen der geringeren Nachfrage auch etwas geringer (20%) angesetzt.



Tab. 4.3.2 c: Auflistung der Innenbereichspotentiale, OT Wössingen

Nr.	Gebietsname	Größe in ha	Erschließungs- wahrscheinlichkeit in %	Anrechnung als Wohnbaufläche bis 2025 in ha
1	Hinter der Mühle	1,2	0	-
2	Burgstraße	0,15	30	0,05
3	Wössingerstraße 86 - 98	0,45	50	0,23
4	Falltor	0,6	100	0,6
	Wohnen			
5	Bachweg / Kirchstr. bis Bruchstr.	0,1	100	0,1
6	Bachweg / Bruchstr. bis Rappenstr.	0,1	100	0,1
7	Schloßstr. / Königsbacher Weg	0,5	Zu erhaltener Grünbereich	-
Summe			gerundet	1,1

Insgesamt ergeben sich folgende innerörtliche Wohnbauflächen, deren Bebauung für Wohnen bis zum Jahr 2025 realistisch erscheint:

- Baulücken 2,9 ha
- Innenbereichspotentiale Jöhlingen 0,4 ha
- Innenbereichspotentiale Wössingen 1,1 ha
- Summe 4,4 ha

4.3.3 Leerstandrisiko

In der Gemeinde Walzbachtal besteht derzeit nach den gemeindlichen Erhebungen kein erheblicher oder signifikanter Leerstand.

Es muss allerdings in den kommenden Jahren damit gerechnet werden, dass vermehrt Leerstände auftreten. Dies wird zunächst Wohnungen und Häuser betreffen, die aufgrund von Alter, Zustand und Zuschnitt nicht mehr vermietbar oder verkaufbar sind.

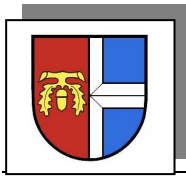
Da künftig insgesamt die Ansprüche an Wohnungen insbesondere in Hinblick auf die energetische Ausstattung steigen werden, sind von diesem Leerstandrisiko insbesondere alte Gebäude bis zur frühen Nachkriegszeit in den Ortskernen betroffen.

Die Folge wird auch der vermehrte Abriss der Gebäude sein, da diese mit wirtschaftlichen Mitteln in der Regel nicht mehr saniert werden können.

Dieser Prozess hat in Walzbachtal bereits eingesetzt und zeigt sich im Ortsbild beider Ortsteile durch freigemachte Baugrundstücke (erfasst im Rahmen der Baulücken).

Für die Ortsbilder können sich daraus zunehmend Probleme ergeben, wenn diese Baulücken nicht wieder bebaut werden und z.B. als Abstellflächen genutzt werden.

Diese Problematik wird in der künftigen Dorfentwicklung eine immer größere Rolle spielen.



4.3.4 Erforderliche Flächenausweisungen

Der Gesamtbedarf an Wohnbauflächen ist mit 13,7 ha ermittelt worden.

Demgegenüber stehen im Innenbereich noch Bauflächen in der Größe von 4,4 ha gegenüber.

*Ausweisungen für
Neubaugebiete in der
Größe von
9,0 – 10,0 ha*

Daraus ergibt sich ein Anteil an Flächenausweisungen in Neubaugebieten in der Größe von ca. 9 – 10 ha.

In künftigen Baugebieten sollte darauf geachtet werden, dass zumindest gemeindliche Grundstücke nur mit einer Bauverpflichtung (höchstens 5 Jahre) verkauft werden, damit Baulücken in Neubaugebieten künftig keine große Rolle mehr spielen.

Grundsätzlich ist zu dem Problem der Vorhaltung von Grundstücken allerdings anzumerken, dass neue Bauflächen bereits heute nur noch über Maßnahmenträger in allen Gemeinden des Planungsraumes abgewickelt werden. Hierdurch können alle Kosten eines solchen Gebiets auf die beteiligten Grundstückseigentümer übertragen werden, mit der Folge, dass die Erschließungskosten für die Betroffenen erheblich steigen. Dieser Umstand erhöht den Druck auf die schnelle Bebauung ebenso, wie die derzeit nicht mehr steigenden Grundstückskosten. Ein Baugrundstück als Geldanlage ist daher nicht mehr sehr interessant. Aus diesem Grund werden sich die Baulücken in Neubaugebieten weiterhin erheblich vermindern.

4.3.5 Potentielle Bauflächen und Entwicklungskonzept

Es besteht der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zur Schonung und Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen insbesondere zur Erhaltung der freien Landschaft. Da allerdings Flächen für die Innenbereichsentwicklung nicht ausreichend und zudem auch nicht immer zeitnah zur Verfügung stehen, müssen in den nächsten Jahren auch noch bedarfsgerecht Außenbereichsflächen für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden.

*Innenentwicklung vor
Außenentwicklung*

Dies ist erforderlich, um die angestrebten Bevölkerungszahlen in Walzbachtal zu halten, um damit den Bestand der privaten und öffentlichen Infrastruktur zu ermöglichen.

Es wurden zunächst sämtliche potentiellen Entwicklungsbereiche untersucht. Sie stellen damit die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB dar.

Die Flächen wurden hinsichtlich verschiedener Kriterien bewertet:

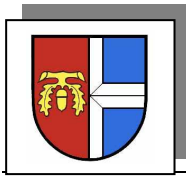
- **Städtebauliche Lage und Einpassung in die landschaftliche Umgebung**
Zur Bewertung der städtebaulichen Eignung wurde die Einbindung der Flächen in den Siedlungszusammenhang beurteilt und ihre mögliche Rolle als Impulsgeber für die Stadtentwicklung geprüft. Weiter wurde untersucht, ob die Bauflächen Immissionen ausgesetzt sind oder ob und inwieweit Konflikte mit benachbarten Nutzungen absehbar sind.

*Untersuchung
sämtlicher potentieller
Entwicklungsflächen*

- **Wohnwert**

Der Wohnwert wird durch das Wohnumfeld wie z.B die Infrastruktur und die Wohnlage bestimmt.

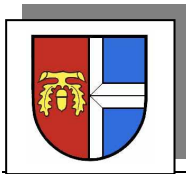
Bewertungskriterien



- **Verträglichkeit hinsichtlich der naturräumlichen Ausstattung**
Hierzu gehören die Schutzgüter nach dem Landschaftsplan wie z.B. Flora, Fauna, Luft, Klima, Boden und Wasser.
- **Erschließung (äußere und innere Erschließung)**
Zur Bewertung der technischen und ökonomischen Realisierbarkeit wurde der Aufwand für die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung der Bauflächen geschätzt.
- **Sonstige Restriktionen**
Hierzu gehören regionalplanerische Festsetzungen, Flächen in Naturschutzgebieten, Natura 2000-Flächen, Wasserschutzgebieten (Zonen 1 und 2), sowie Überschwemmungsgebiete.

4.3.6 Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen

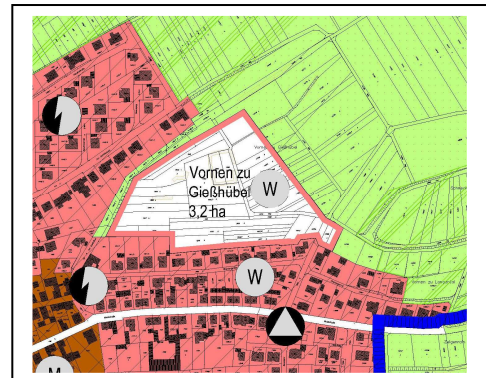
Zunächst wurden alle potentiellen Entwicklungsflächen in den Ortsteilen nach den vorgenannten Kriterien aufgezeigt und bewertet (siehe Anhang). Aufgrund dieser Bewertung wurden die Flächen benannt, die als künftige Bauflächen in die Änderungsplanung aufgenommen werden. Diese Flächen werden nachfolgend beschrieben:



Ortsteil Jöhlingen „Vornen zu Gießhübel“

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	3,2 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Regionalplanerisch abgestimmter Siedlungsbereich.

Konflikte / Restriktionen

Im Plangebiet befinden sich Biotopflächen.

Städtebauliche Bewertung

Die Erschließung über die Straße „Oberlangental“ ist begrenzt möglich, da diese Siedlungsstraße nur eine begrenzte Kapazität für die Aufnahme zusätzlichen Verkehrs hat. Es sollte daher ein Anschluss an die Straße „Am Schäferloch“ erwogen werden. Der Wohnweg „Am Gießhübel“ kann als Grünverbindung zum Ortszentrum ausgebaut werden. Das Plangebiet wird voraussichtlich einen guten Wohnwert aufweisen. Als nachteilig ist nur die schlechte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zu nennen.

Landschaftsplanerische Bewertung / Ziele

Die Verträglichkeit mit dem vorhandenen Biotoppotential ist mäßig, erhebliche Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen sind für entfallende Biotope zu leisten. Möglichkeiten hierfür bestehen innerhalb des Gebietes oder in den Suchbereichen.

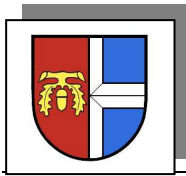
Erschließung

Aufgrund der Hanglage werden leicht überdurchschnittliche Erschließungskosten erwartet. Eine fußläufige Verbindung zum Ortskern (Weg „Am Gieshügel“) und eine Verbindung zur Straße „Am Schäferloch“ sollten als äußere Erschließungskosten mit berücksichtigt werden.

Sonstige Hinweise

Das Plangebiet ist bereits im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthalten gewesen. Im Hinblick auf eine optimalere Erschließung wurden geringe Änderungen vorgenommen.

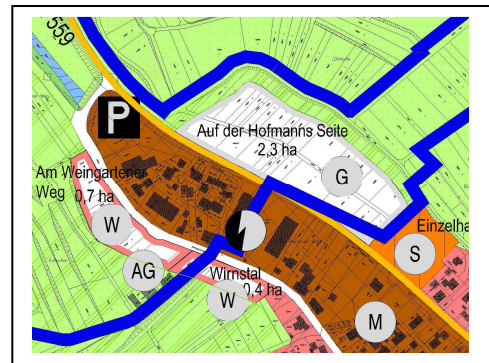
Fazit: Es besteht eine mäßige ökologische, soziale und (eingeschränkt) eine wirtschaftliche Verträglichkeit.



Ortsteil Jöhlingen „Am Weingartener Weg“

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	0,7 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung.

Konflikte / Restriktionen

Eine mögliche Lärmbelastung besteht zum nördlich angrenzenden Mischgebiet / L 559.

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet grenzt an eine vorhandene gemischte Bebauung an (nördlicher Teil der Weingartener Straße). Die städtebauliche Lage ist daher auch als Ortsabrundung nach Süden anzusehen. Der Wohnwert des Gebietes liegt in der nach Süden ausgerichteten Wohnen.

Landschaftsplanerische Bewertung / Ziele

In Hinblick auf die Verträglichkeit der Biotoptypen bestehen zu dem Gebiet wenige Vorbehalte. Es handelt sich im Plangebiet um überwiegend artenarme Wiesen. Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise innerhalb des Gebietes und zum großen Teil außerhalb des Gebietes durchführbar.

Erschließung

Durch bereits vorhandene Erschließungsstraßen ergeben sich günstige Erschließungskosten.

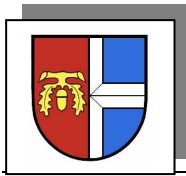
Sonstige Hinweise

Das Plangebiet ist bereits Bestandteil des bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Die Ausweisung wurde allerdings von Mischgebiet in Wohngebiet geändert, da eine gemischte Nutzung in diesem Bereich nicht nachgefragt wird.

Möglicherweise ergibt sich damit eine geringe Lärmbelastung durch das angrenzende Mischgebiet, die zu berücksichtigen ist. Durch die Ausrichtung der Bebauung nach Süden werden hier allerdings kaum Probleme erwartet.

Möglich Immissionen aus dem angrenzenden Gebiet sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu prüfen; evt. sind nach Norden passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

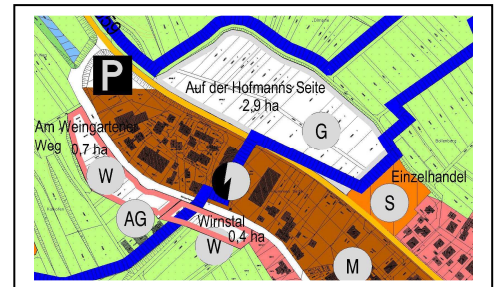
Fazit: Es besteht eine ökologische, wirtschaftliche und soziale Verträglichkeit.



Ortsteil Jöhlingen „Wirnstal“

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	0,4 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen, Wiesen
Geplante Nutzung	Wohngebiet



Regionalplanerische Vorgaben

Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung.

Konflikte / Restriktionen

Keine

Städtebauliche Bewertung

Ähnlich dem Gebiet „Weingartener Weg“ liegt das Plangebiet an einer ausgebauten Straße mit einer günstigen Ausrichtung der Wohnseite nach Südwest. Das Plangebiet ist ebenfalls als Ortsabrundung anzusehen. Die Lage zum ÖPNV (Bahnhof Jöhlingen) und zum Ortszentrum ist allerdings nicht sehr günstig.

Landschaftsplanerische Bewertung / Ziele

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt (Flachlandmähwiese). Neben dem Schutzgut Boden können eventuell auch Kaltluftabflüsse nachteilig beeinträchtigt werden. Durch eine offene Bauweise können die klimatischen Aspekte weitgehend berücksichtigt werden.

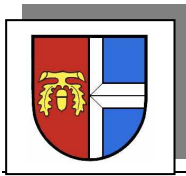
Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist kostengünstig durchführbar.

Sonstige Hinweise

Das Plangebiet ist bereits im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Größe von 0,4 ha ausgewiesen worden.

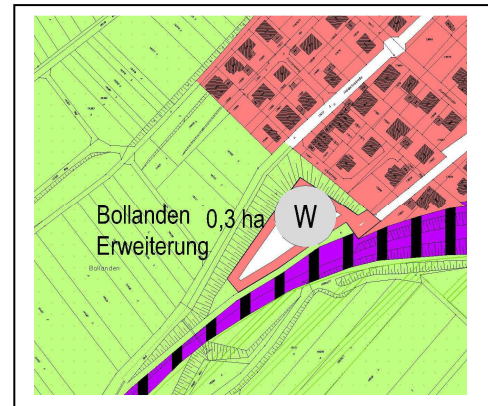
Fazit: Es besteht eine ökologische, wirtschaftliche und soziale Verträglichkeit.



Ortsteil Jöhlingen „Bollanden - Erweiterung“

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	0,3 ha
Bisherige Nutzung	Kleingärten
Geplante Nutzung	Wohngebiet



Regionalplanerische Vorgaben

Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft (Stufe II).

Konflikte / Restriktionen

Lärmimmissionen von der Stadtbahn.

Städtebauliche Bewertung

Der Bereich beinhaltet lediglich eine Abrundung von ca. 6 Bauplätzen, die allerdings den Lärmimmissionen durch die Stadtbahn ausgesetzt sind. Es ist daher zu prüfen in wie weit Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Problematisch ist hier die Lärmeinwirkung von Süden.

Landschaftsplanerische Bewertung / Ziele

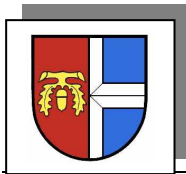
Der Planbereich ist eine Kleingartenanlage mit erheblicher Durchgrünung. Im Rahmen der Realisierung als Wohnbaugelände sollte diese Durchgrünung weitgehend erhalten werden.

Erschließung

Das Plangebiet liegt an einem Straßenende ohne Wendemöglichkeit. Es sollte daher die verkehrliche Erschließung so gestaltet werden, dass auch größere Fahrzeuge wenden können. Die hiermit geschaffene Erschließungsfunktion der angrenzenden Flächen kann für eine geringfügige Siedlungserweiterung genutzt werden. Weitere Baumöglichkeiten sind nicht beabsichtigt.

Die Erschließungskosten werden voraussichtlich eine mittlere Größe erreichen, diese Aussage gilt mit der Einschränkung, dass keine erheblichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

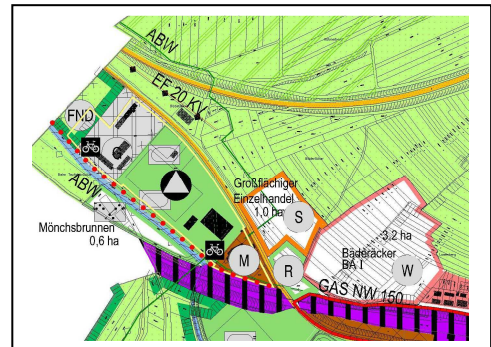
Fazit: Soweit die bisherigen Kleingärtner sozialverträglich in anderen Bereichen untergebracht werden können und die Lärmproblematik gelöst wird, ergibt sich eine verkehrliche und wirtschaftliche gute Lösung für eine Ortsabrundung. Die regionalen Restriktionen können aufgrund der geringen Größe und der bereits erfolgten Aufgabe der Landwirtschaft überwunden werden.



Ortsteil Wössingen „Bäderäcker“

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	3,2 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen, Ackerbau
Geplante Nutzung	Wohngebiet



Regionalplanerische Vorgaben

Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungsentwicklung.

Konflikte / Restriktionen

Lärmbeeinträchtigungen von der Bahn und der B 293, möglicherweise auch vom Zementwerk.

Städtebauliche Bewertung

Das Plangebiet liegt im direkten Anschluss an die Haltestelle der Stadtbahn in Wössingen und ist eine Erweiterung älterer Siedlungsteile von Wössingen nördlich der Bahnlinie. Durch die Bahnlinie wird der Bereich allerdings vom Ortsmittelpunkt etwas isoliert. Es ergeben sich von der B 293 und der Bahn Lärmimmissionen, die auf das Gebiet von Norden einwirken. Bei konsequenter Ausrichtung der Gebäude nach Süden und möglichen Lärmschutzmaßnahmen (landschaftsgebundener Erdwall) können sich hier durchaus gute Wohnwerte ergeben, die auch durch die künftig nahen Einkaufsmöglichkeiten noch steigen werden.

Eine Erweiterung des Gebietes nach Osten sollte ausgeschlossen werden, da in dieser Richtung die gewerblichen Immissionen (Zementwerk) zunehmen. Die Planung sollte daher einen endgültigen Ortsrand vorsehen.

Landschaftsplanerische Bewertung / Ziele

Mit Ausnahme des Schutzgutes Boden ergeben sich nur geringe Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter. Ausgleichsmaßnahmen sind vorwiegend außerhalb des Plangebietes zu realisieren.

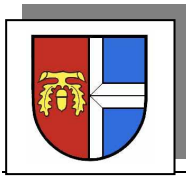
Erschließung

Das Plangebiet kann gemeinsam mit dem Einkaufsmarkt an die Wössinger-/ Karlsruher Straße angebunden werden (evt. Kreisellösung). In Abhängigkeit von dem potentiellen Lärmschutz ergeben sich voraussichtlich durchschnittliche bis leicht überdurchschnittliche Kosten.

Sonstige Hinweise

Das Plangebiet „Bäderäcker“ ist im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthalten und zwar in einem wesentlichen (flächenmäßig) größeren Umfang. Es erfolgte aufgrund der Immissionen eine Reduzierung um ca. 2/3.

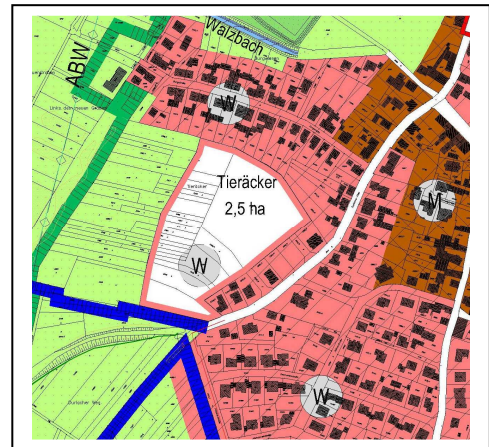
Fazit: Das Plangebiet erfüllt die ökologischen, sozialen und weitgehend auch die wirtschaftlichen Anforderungen.



Ortsteil Wössingen „Tieräcker“

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	2,5 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen, Wiesen
Geplante Nutzung	Wohngebiet



Regionalplanerische Vorgaben

Regionalplanerisch abgestimmter Siedlungsbereich.

Konflikte / Restriktionen

Nähe zu naturräumlich bedeutenden Bereichen.

Städtebauliche Bewertung

Das Plangebiet ist eine sinnvolle städtebauliche Abrundung von Wössingen nach Westen. Die naturräumlichen Belange werden durch eine ausreichend große Pufferzone zu den Biotop- und Landschaftsschutzbereichen berücksichtigt.

Es ergibt sich hier eine ausgezeichnete ruhige Wohnlage mit fußläufigen Verbindungen zum Bahnhof Wössingen und zum Ortszentrum.

Landschaftsplanerische Bewertung / Ziele

Das Plangebiet ist ein Mosaik von Wiesen und Grabeland und einem lockeren Baumbestand (überwiegend Obstbäume). Dieser Charakter nimmt im westlichen, nicht überplanten Baugebiet noch zu. Es ergeben sich somit in dem Planbereich neben den Eingriffen in das Schutzgut Boden auch solche in den Arten- und Biotopschutz. Bei der Feinabgrenzung der westlichen Gebietsgrenze sollten die Fragen des Arten- und Biotopschutzes ausreichend Berücksichtigung finden. Als Ausgleich könnte angestrebt werden, den westlichen (nicht überplanten) Bereich noch weiter aufzuwerten. So könnten hier die notwendigen Retentionsmaßnahmen für das Wohngebiet untergebracht werden.

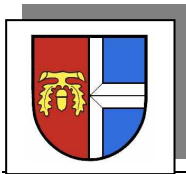
Erschließung

Das Plangebiet kann über zwei vorhandene Anschlüsse an die Durlacher Allee angebunden werden. Da keine äußeren Erschließungskosten anfallen, kann mit günstigen Gesamtkosten gerechnet werden.

Sonstige Hinweise

Das Plangebiet ist bereits in der bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplanung ausgewiesen worden. Gegenüber dieser wird das Gebiet um 1/2 gekürzt. Die verbleibende Fläche soll als Pufferzone zu hochwertigen naturräumlichen Bereichen und für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

Fazit: Das Plangebiet erfüllt primär wirtschaftliche und soziale Verträglichkeiten.

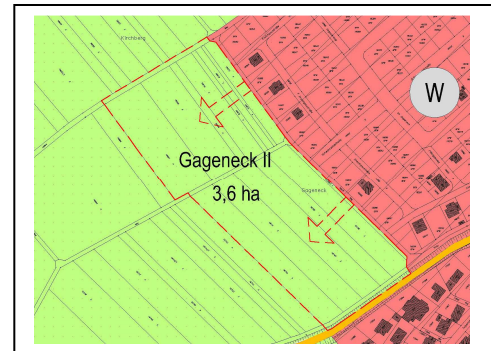


Unverbindliche Entwicklungsplanung, keine Realisierung vor Bau der neuen Ortsumgehung B 293 - Realisierung der Maßnahme nach 2025.

Ortsteil Jöhlingen „Gageneck II“

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	3,6 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen
Geplante Nutzung	Wohnbauflächen



Regionalplanerische Vorgaben

Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung

Konflikte / Restriktionen

Das Gebiet befindet sich in der Nähe der B 293, von der erhebliche Lärmimmissionen zu erwarten sind. Aktive Lärmschutzmaßnahmen zur B 293 werden kritisch gesehen. Zunächst liegt die B 293 nicht mehr so stark im Einschnitt wie dies beim Baugebiet „Gageneck I“ der Fall ist. Es werden somit Lärmschutzwände erforderlich, die mindestens so hoch sein werden wie im Gebiet „Gageneck I“. Damit werden sich die potentiellen Lärmschutzwände noch nachteiliger im Landschaftsbild auswirken.

Da die B 293 verlegt werden soll und mit Verlegung voraussichtlich keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, ist es sinnvoll, das Plangebiet erst dann zu entwickeln, wenn die Verlegung der B 293 absehbar ist. Dies wird voraussichtlich erst nach dem Jahr 2025 sein. Aus diesem Grunde wird eine Rechtsverbindlichkeit nach § 5 BauGB nicht angestrebt.

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet grenzt im Norden an eine vorhandene Wohnbebauung an und wird von hier aus lediglich an seiner nordöstlichen Ecke über die Straße „Zum Haug“ erschlossen. Nach Verlegung der B 293 wird das Gebiet in der Form von einer max. 2-geschossigen Bauweise einen sehr guten Wohnwert aufweisen. Der öffentliche Nahverkehr ist noch fußläufig erreichbar und die weiteren Anbindungen an den Ortskern sind gut ausgebaut. Die Lage am Siedlungsrand ergibt gute Naherholungsmöglichkeiten.

Landschaftsplanerische Bewertung / Ziele

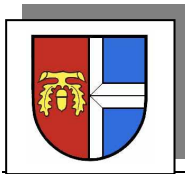
In Hinblick auf die Verträglichkeit der Biotoptypen (Ackerland) bestehen zu dem Gebiet kaum Vorbehalte. Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise innerhalb des Gebietes (Eingrünung des Baugebietes, Durchgrünung des Straßenraumes) und zum großen Teil außerhalb des Gebietes durchführbar.

Erschließung

Das Plangebiet „Gageneck II“ kann ohne Probleme an die vorhandene Erschließung des Gebietes „Gageneck I“ angehängt werden. Besondere Aufwendungen für die äußere Erschließung und für den Lärmschutz bestehen nicht (bei Beachtung der o. a. Eingangshinweise). Insgesamt ergeben sich leicht unterdurchschnittliche Erschließungskosten.

Sonstige Hinweise

Das Plangebiet ist bereits vollständig im alten (bisher rechtswirksamen) Flächennutzungsplan enthalten.
Fazit: Das Gebiet beinhaltet eine ökologische, soziale und wirtschaftliche Verträglichkeit.



Zusammenstellung

Ortsteil Jöhlingen

Vorne zu Gießhübel	3,2 ha
Weingartener Weg	0,7 ha
Wirnstal	0,4 ha
Bollanden – Erweiterung	<u>0,3 ha</u>
	4,6 ha

Ortsteil Wössingen

Bäderäcker	3,2 ha
Tieräcker	<u>2,5 ha</u>
	5,7 ha

Gesamtausweisung **10,3 ha**

Die Gesamtausweisung hält sich weitgehend an die Bedarfsrechnung, die eine Fläche von 9 - 10 ha ausweist.

4.3.6 Gegenüberstellung vom rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2000 und der 2. Fortschreibung 2025

Eine Gegenüberstellung der Ausweisungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes 2000 mit den Neuausweisungen zeigt für den Bereich Wohnen eine erhebliche Reduzierung der Flächen (siehe auch nachfolgende Abb. 4.36 a – 4.36 d)

Jöhlingen:	Alt (2000)	Neu (2025)
	7,6 ha	4,6 ha

Wössingen:	Alt (2000)	Neu (2025)
	<u>20,9 ha</u>	<u>6,7 ha</u>

Differenz:	- 13,3 ha	- 2,1 ha
------------	-----------	----------

Insgesamt wurden 15,4 ha an Wohnbauflächenausweisungen zurückgenommen.

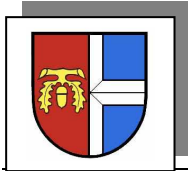
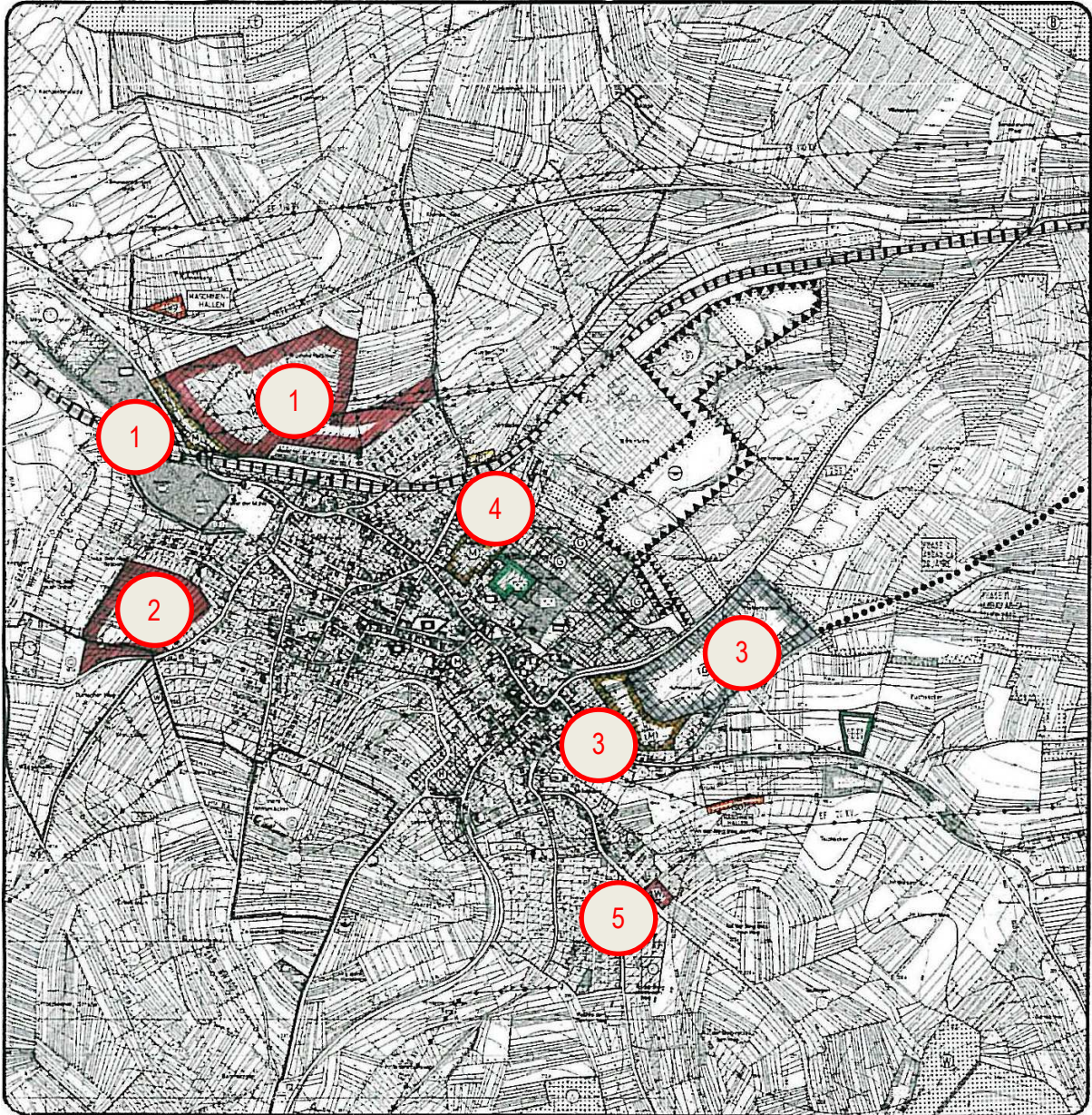


Abb.4.36 a Gegenüberstellung der Bauflächen – Wohnen/ Misch/ Gewerbe
Auszug aus altem FNP Wössingen 2000



WOHNEN/ MISCH

GEWERBE

1	Ortserweiterung Nord (Bäderacker)(WA+MI) 13,40 ha	3	Hühneracker/ Hafnersgrund 8,90 ha
2	Tieracker 5,40 ha		
3	Hühneracker/ Hafnersgrund (MI) 2,20 ha / 50% Wohnen 1,20 ha		
4	Falltor (MI) 1,20 ha / 50% Wohnen 0,6 ha		
5	Auf der Steig 0,30 ha		
Gesamt Wohnen/Misch 20,90 ha		Gesamt Gewerbe 8,90 ha	

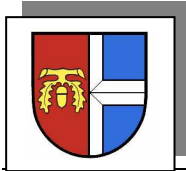
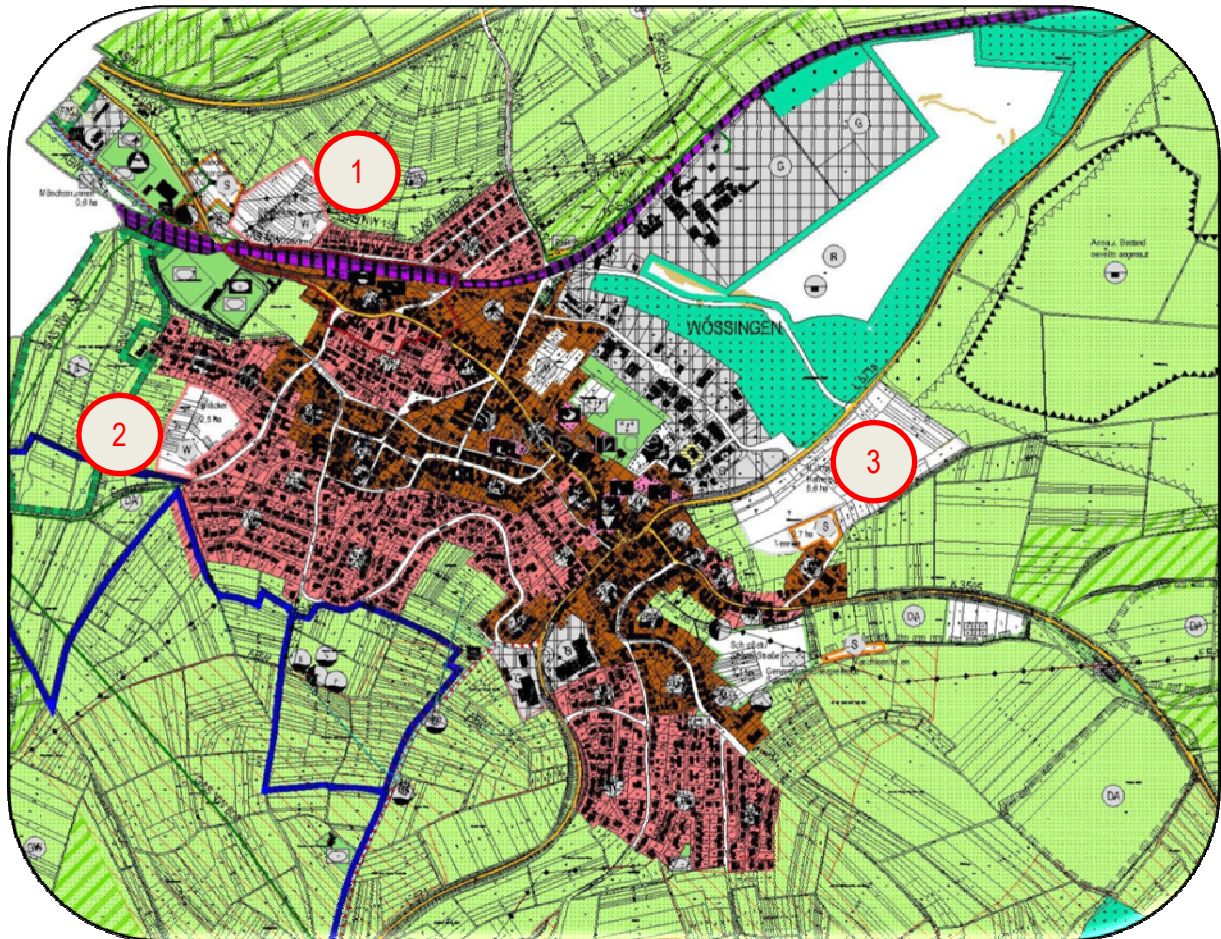


Abb. 4.36 b Auszug aus neuem FNP Wössingen 2025 – Wohnen/ Misch/ Gewerbe



WOHNEN/		GEWERBE			
1	Bäderacker	4,20 ha	3	Hühneracker/ Hafnersgrund	8,60 ha
2	Tieracker	2,50 ha			
Gesamt Wohnen/		6,70 ha	Gesamt Gewerbe		8,60 ha

Das Plangebiet „Falltor“ (MI) wurde im Rahmen der Innenbereichspotentiale aufgeführt (Kap. 4.3.7).

Das Plangebiet kann daher hier nicht nochmals erwähnt werden.

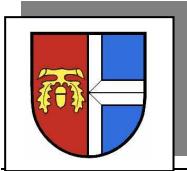
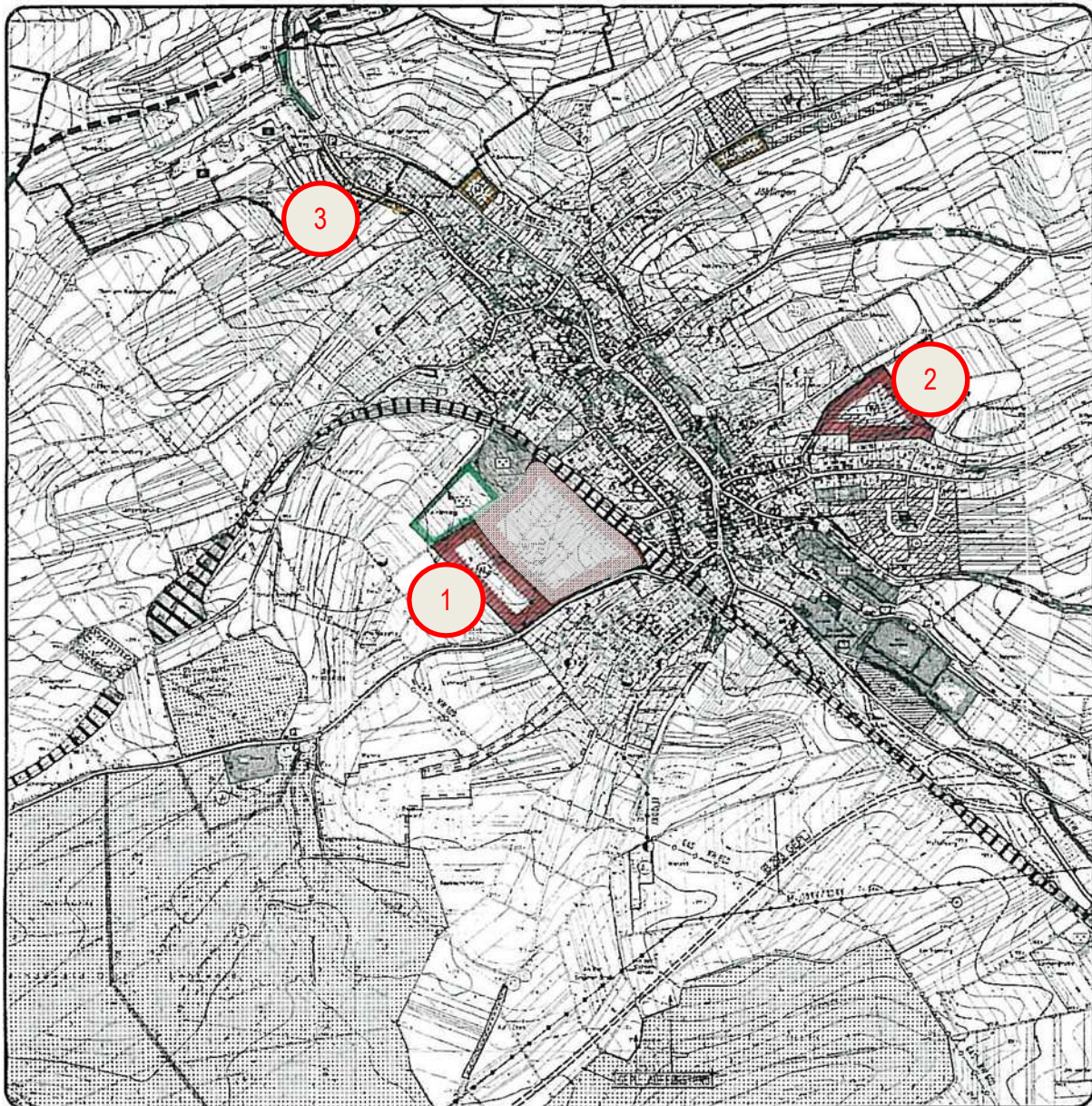


Abb. 4.36 c **Gegenüberstellung der Bauflächen – Wohnen/ Misch/ Gewerbe**
Auszug aus altem FNP Jöhlingen 2000



WOHNEN/ MISCH

GEWERBE

1	Gageneck II	3,60 ha	
2	Vornen zu Gießhübel	3,60 ha	
2	Am Weingartener Weg	0,40 ha	
<hr/>			
	Gesamt Wohnen/Misch	7,60 ha	Gesamt Gewerbe 0,00 ha

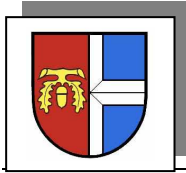
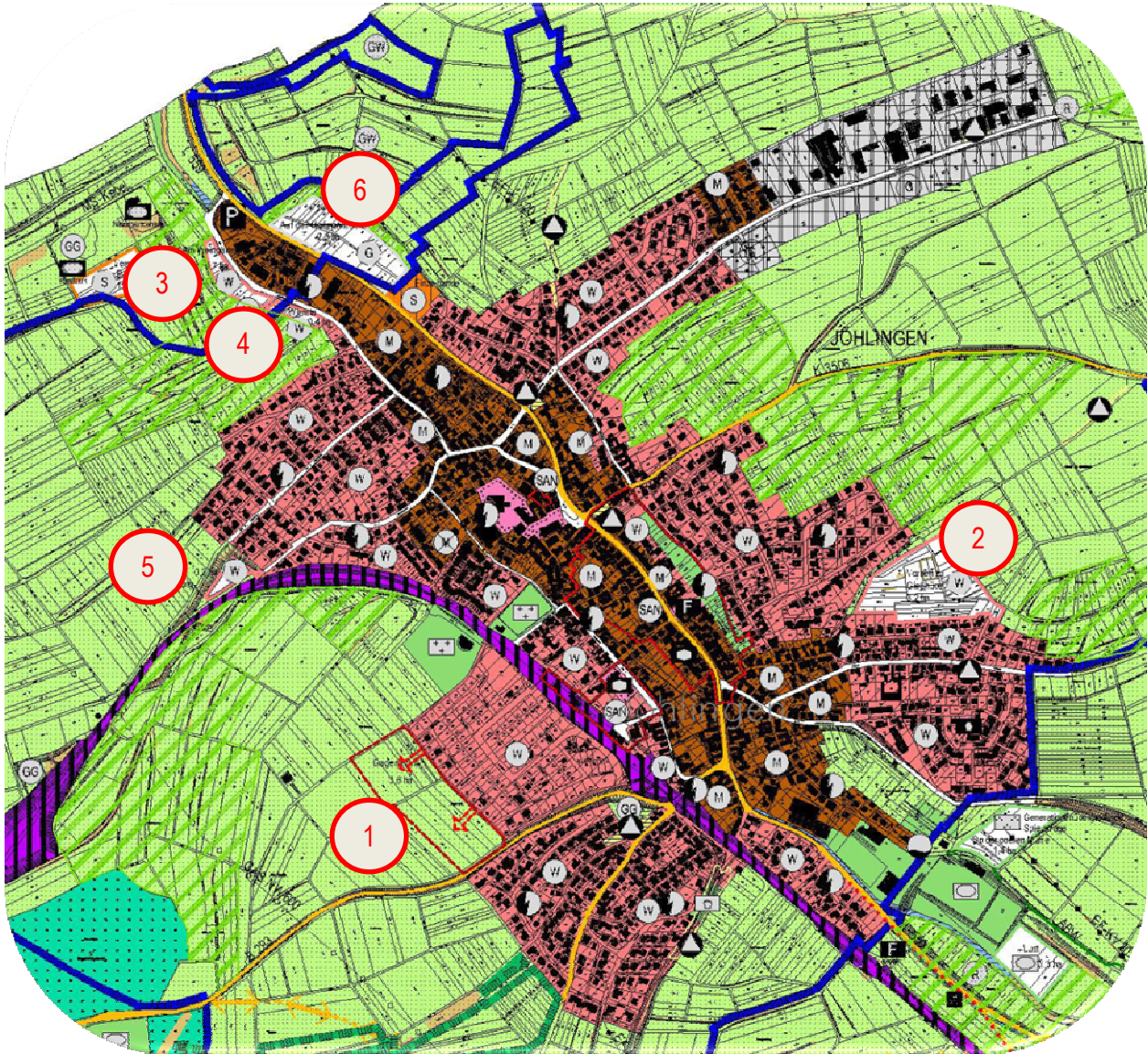
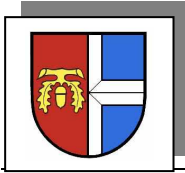


Abb. 4.36 d Auszug aus neuem FNP Jöhlingen 2025 – Wohnen/ Misch/ Gewerbe



	WOHNEN/ MISCH	GEWERBE
1	Gageneck II → unverbindliche Planung, keine Rechtskraft.	3,60 ha
2	Vornen zu Gießhübel	3,20 ha
3	Am Weingartener Weg	0,70 ha
4	Wirnstal	0,40 ha
5	Bollanden-Erweiterung Süd	0,30 ha
	Gesamt Wohnen/ Misch	4,660 ha
		6 Auf der Hofmanns Seite 2,30 ha
		Gesamt Gewerbe 2,30 ha

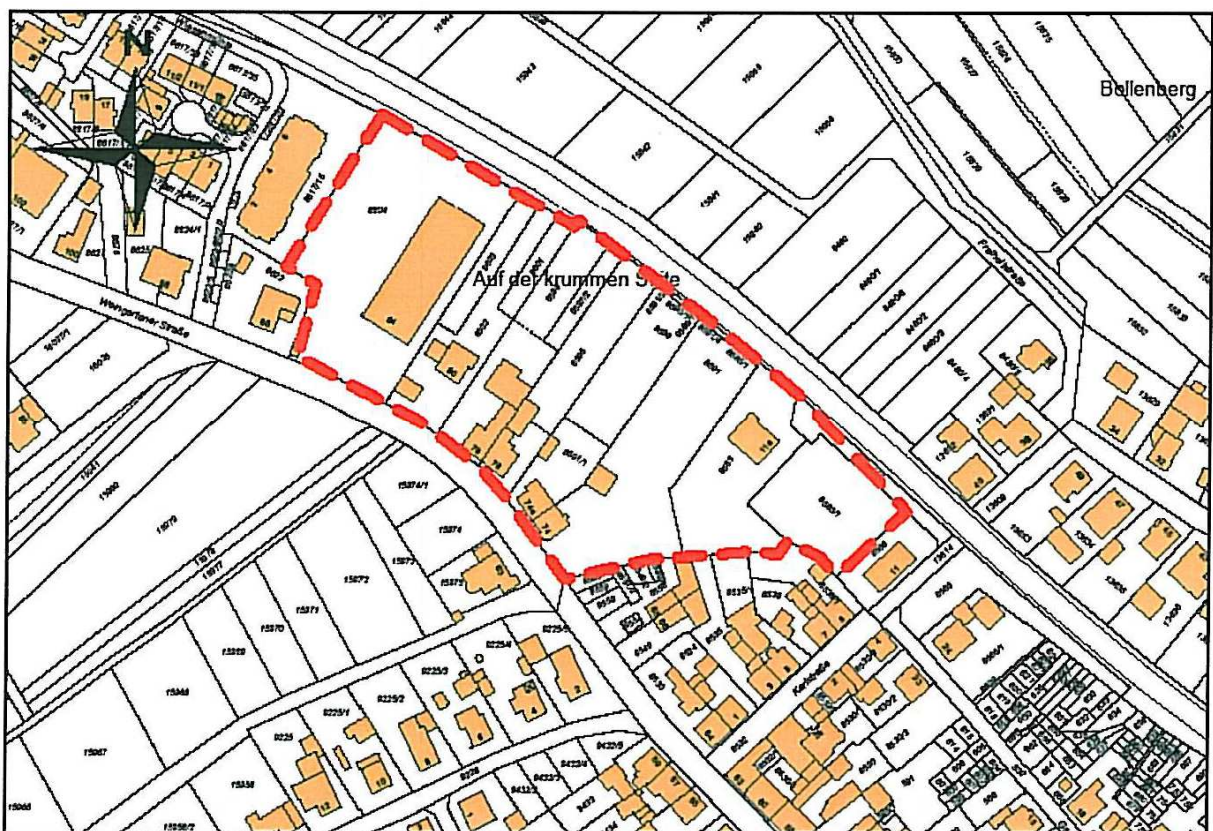


4.3.7 Innenbereichspotentiale

Als Innenbereichspotential sollten in den Ortsteilen folgende zusammenhängende Innenbereichspotentiale für eine Nutzungsänderung von landwirtschaftlich geprägten Gebäuden zu überwiegend wohnwirtschaftlichen Zwecken überprüft und gegebenenfalls für eine bauliche Entwicklung vorgesehen werden.

Ortsteil Jöhlingen

1. Auf der krummen Seite



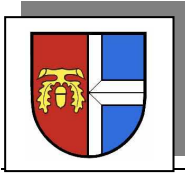
Ziel ist die weitere Verdichtung als Mischgebiet.

Eine Erschließung von der L 559 ist teilweise möglich.

Konzeptionell ist eine Bebauung auf der Südseite der L 559 vorgesehen. Die Bebauung kann mit der Wohnseite nach Süden, also vom Verkehr weg orientiert werden. Dennoch ergeben sich durch die Verlärmung Probleme für das Wohnumfeld.

Es stehen ca. 4.200 m² Baufläche für eine Wohnbaufläche zur Verfügung.

Die Realisierungswahrscheinlichkeit bis 2025 wird auf 50% geschätzt.



Im Bereich des Gebietes – Auf der krummen Seite – im Ortsteil Jöhlingen befinden sich nachfolgende zwei Altstandorte:

AS Weingartener Straße 82 – 84 Flst. Nr. 8604 HB B-Entsorgungsrelevanz

AS Spedition Ginal / Melcher Flst. Nr. 8566, 8583 HB B-Entsorgungsrelevanz

Handlungsbedarf (HB) B-Entsorgungsrelevanz

Die Einstufung in die Bearbeitungskategorie B-Entsorgungsrelevanz bedeutet, dass bei evtl. zukünftigen Tiefbaumaßnahmen erhöhte Anforderungen bzgl. Bauüberwachung und der Entsorgung von anfallenden Aushubmaterialien bestehen. Sollten im Bereich der genannten Flächen konkrete Baumaßnahmen anstehen, sind diese mit dem Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz im Vorfeld abzustimmen.

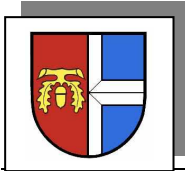
2. Jöhlinger Straße Nord (südlich Freiheitstraße)



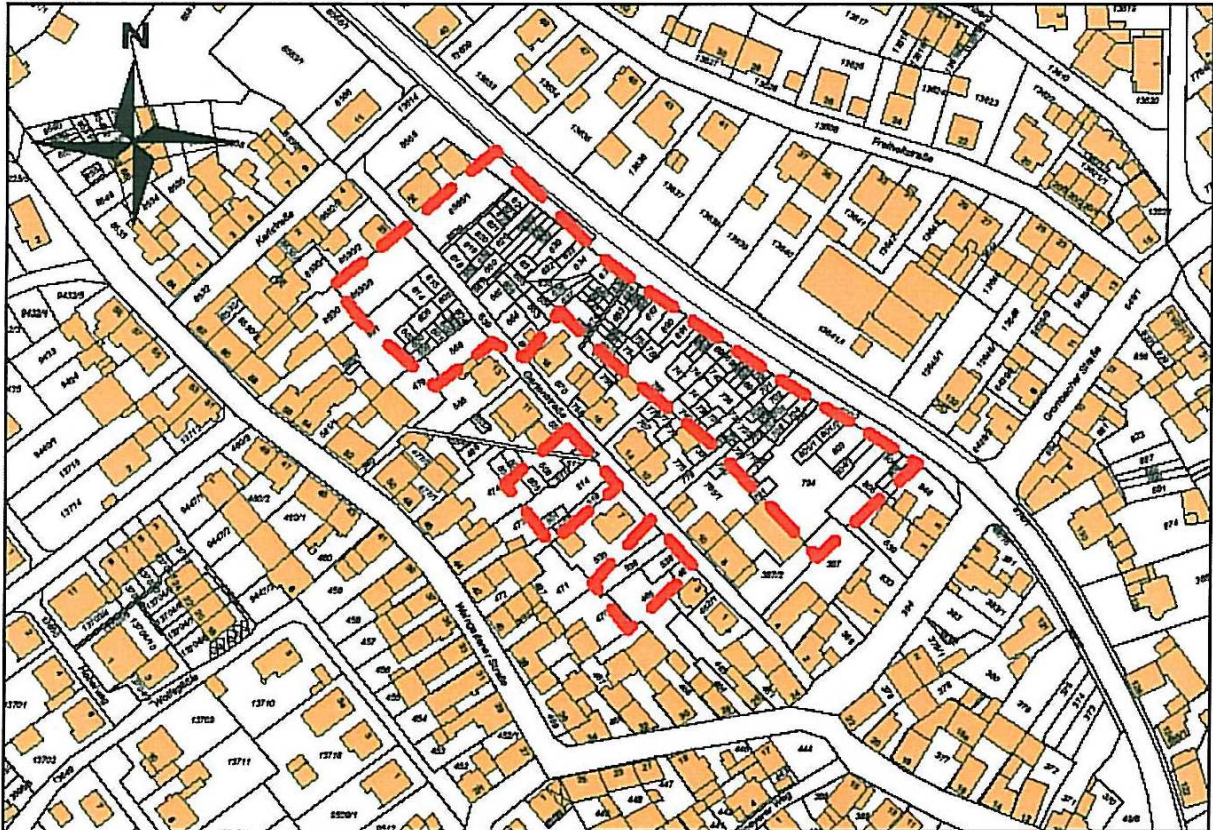
Ziel ist die weitere Verdichtung als Mischgebiet.
Eine Erschließung über die L 559 ist möglich.

Durch die Verlärmung der Bauflächen von der Südseite her eignet sich das Gebiet nicht als Wohnbaufläche.

Eine Nutzung erfolgt daher voraussichtlich nur gewerblich.



3. Gartenstraße



Ziel ist eine weitere Verdichtung mit dem Schwerpunkt Wohnen.

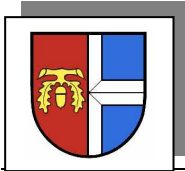
Das Problem für eine zügige Erschließung wird hier die kleinteilige Grundstücksstruktur sowie die Nutzungskonkurrenz zu den Kleingärten sein.

Eine Erschließung ist nur möglich, wenn sich die Flächen insgesamt oder größtenteils in einer Hand befinden.

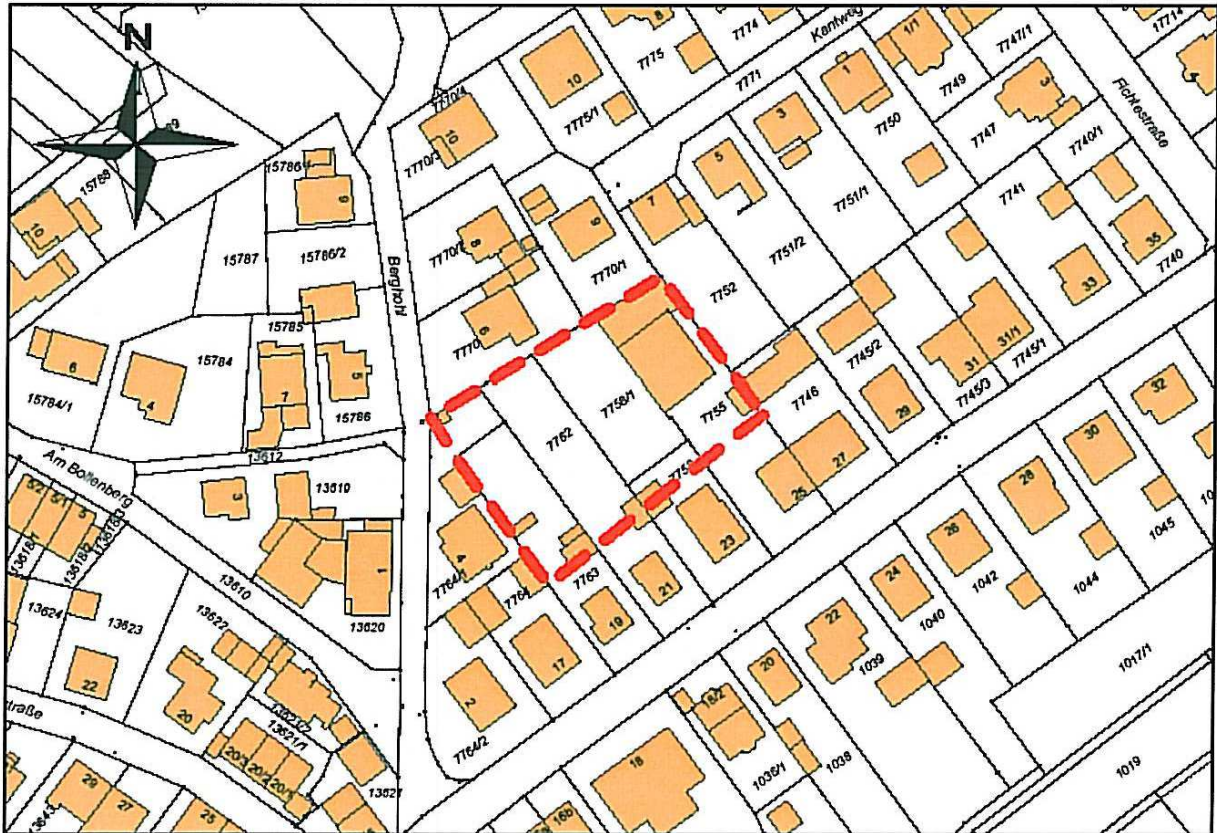
Dieser Entwicklungsprozess wird jedoch nur über einen langen Zeitraum ablaufen und voraussichtlich nur über die Gemeinde abgewickelt werden können.

Problematisch ist auch die Verlärmung des Gebietes durch die L 559.

Da die Kleingärten heute (immer noch) für die Bevölkerung von hohem Wert sind, wird voraussichtlich diese Fläche bis 2025 nicht als Innenentwicklungspotential Wohnen zur Verfügung stehen.



4. Grombacher Straße 19 – 25

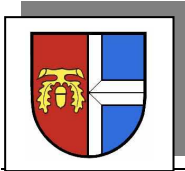


Ziel ist eine Bebauung mit Wohngebäuden.

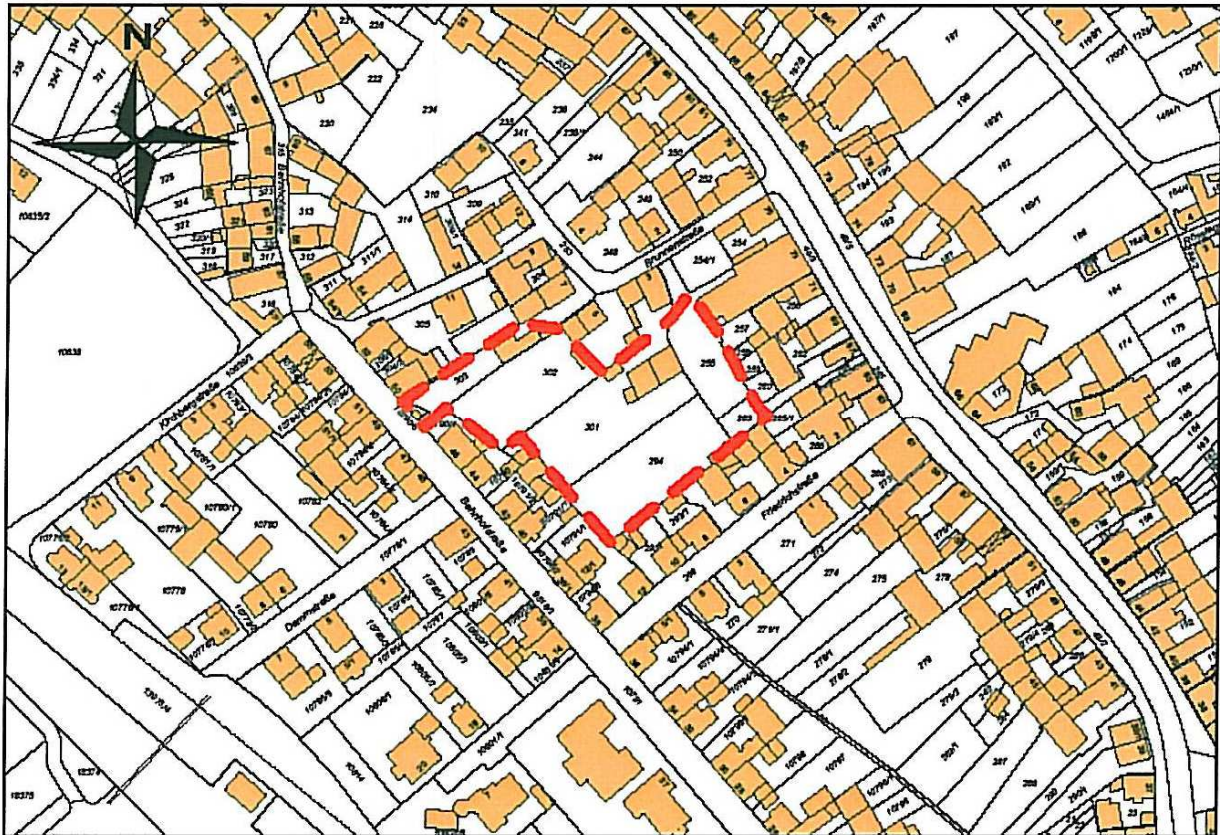
Eine Bebauung der gesamten Fläche kann nur über einen kleinen Wohnweg erfolgen. Hierzu ist die Zustimmung aller Grundstückseigentümer erforderlich.

Die Erschließungswahrscheinlichkeit liegt bei 30%.

Die Flächengröße beträgt ca. 0,12 ha.



5. Jöhlinger Straße / Bahnhofstraße / Brunnenstraße / Friedrichstraße



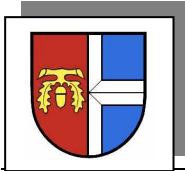
Ziel ist eine Nutzung der innerörtlichen Freiflächen für das Wohnen.

Wesentliches Problem ist eine wirtschaftliche Erschließung des Gebietes und die Zustimmung aller Grundstückseigentümer zu einem Erschließungskonzept.

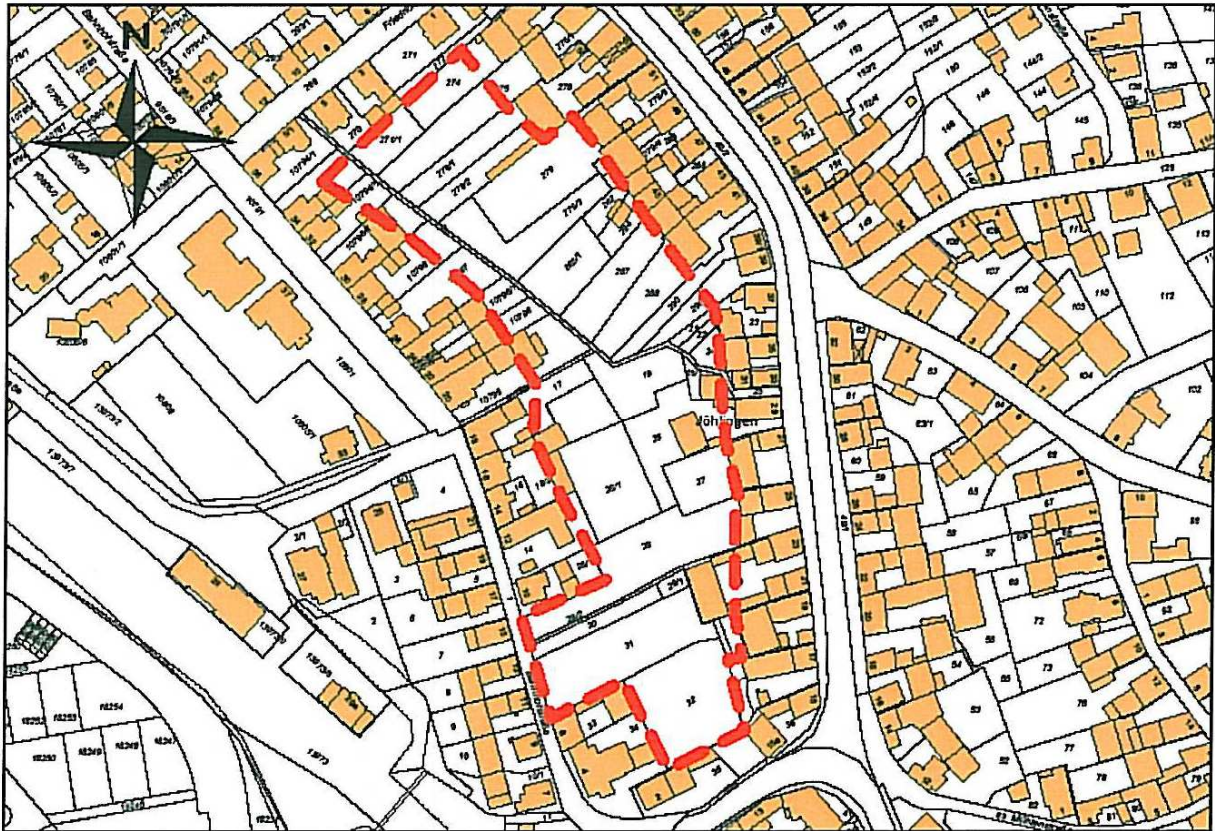
Es können ca. 4 neue Grundstücke erschlossen werden.

Die Größe beträgt ca. 0,8 ha.

Die Erschließungswahrscheinlichkeit liegt aufgrund der schwierigen Erschließungssituation bei nur 10%.



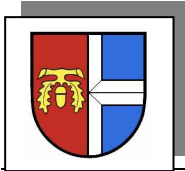
6. Jöhlinger Straße / Bahnhofstraße / Friedrichstraße / B 293



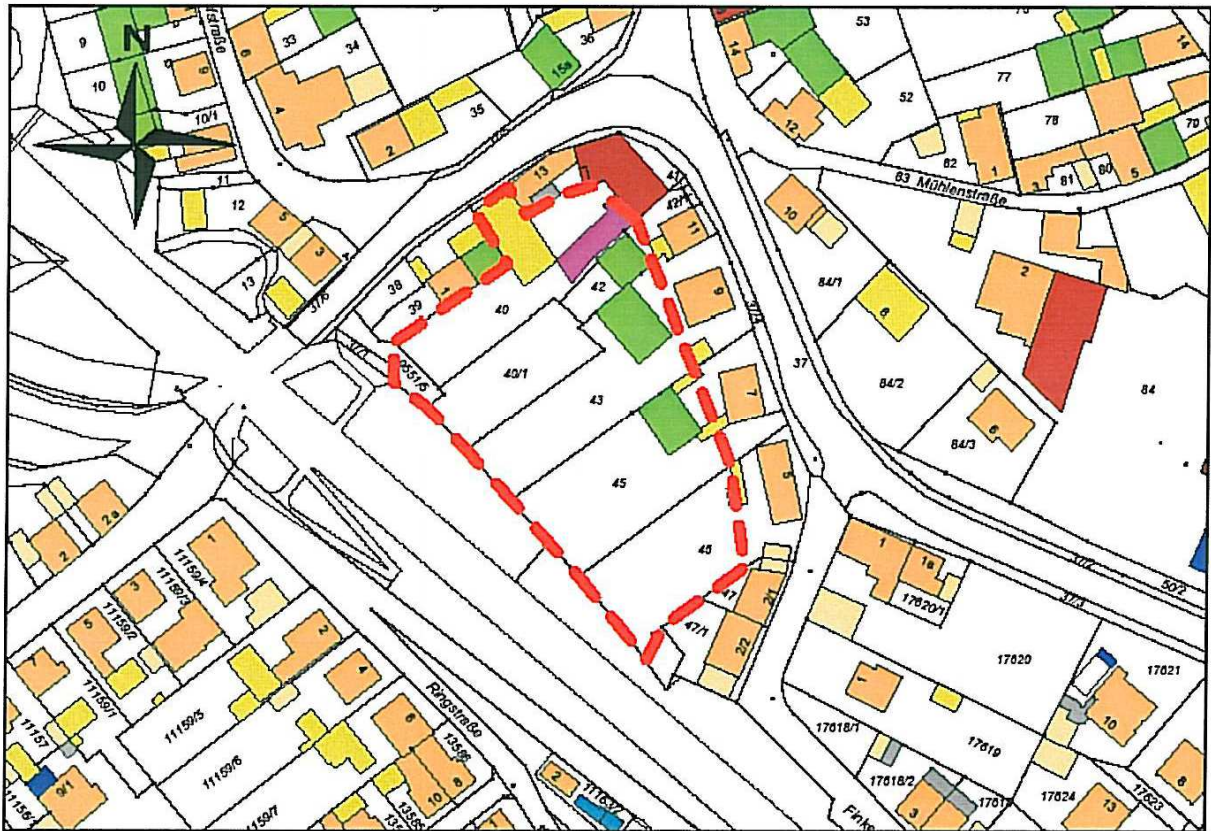
Ziel ist eine Nutzung der innerörtlichen Freiflächen für das Wohnen.
Hierzu sind neue Erschließungsanlagen im Plangebiet notwendig.

Wesentliches Problem ist eine wirtschaftliche Erschließung des Gebietes sowie die Notwendigkeit, alle Grundstückseigentümer auf freiwilliger Basis an der Erschließung zu beteiligen.

Da die Fläche auch abschnittsweise für eine Wohnbebauung herangezogen werden könnte (evt. unter Einbeziehung von Sanierungsmaßnahmen an den Vorderhäusern) wird die Realisierung insgesamt zunächst nur auf 20% bei einer Gesamtfläche von 0,5 ha geschätzt.



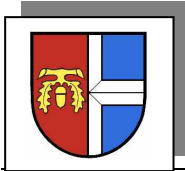
7. Jöhlinger Straße 5 - 13



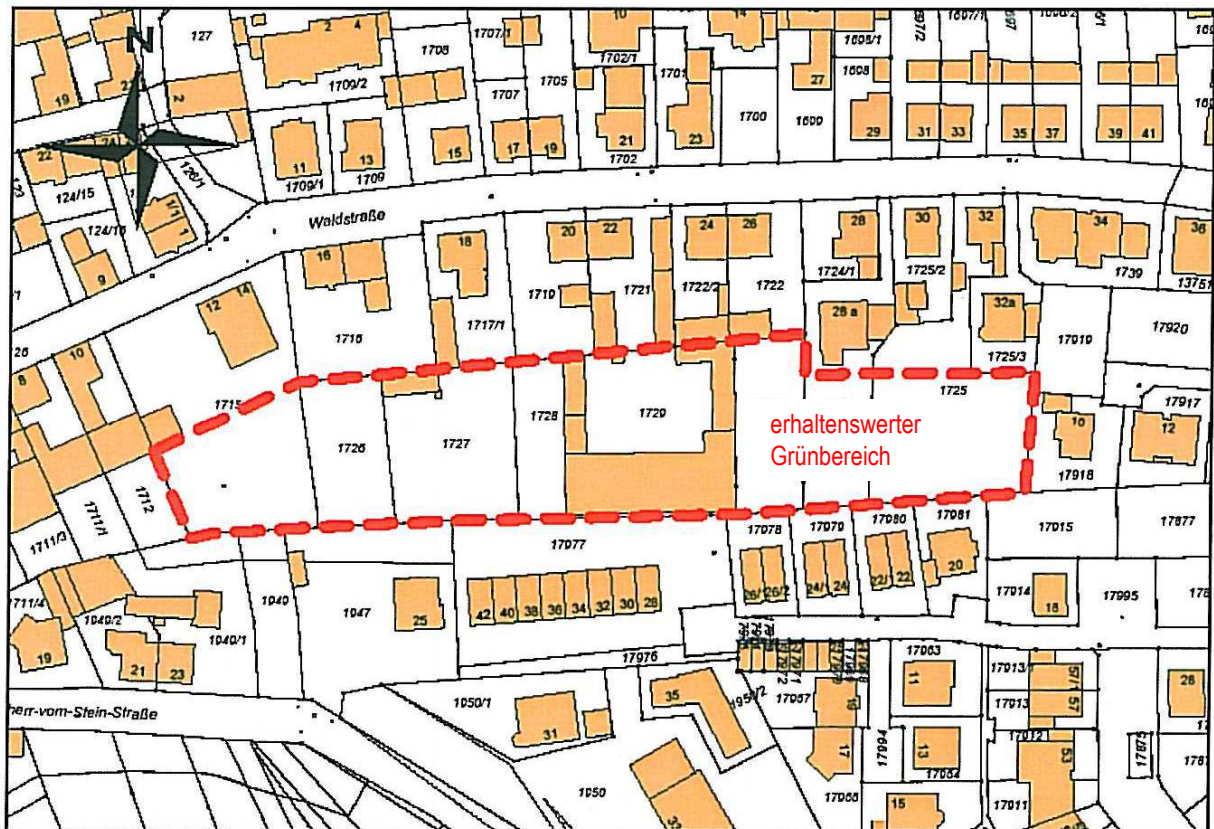
Das Gebiet ist derzeit mit Immissionen belastet (B 293, Bahn).

Vor einer weiteren Bebauung sollte die Umgehungsstraße fertig gestellt werden.
Die Fläche kann daher nur langfristig angegangen werden.

Eine Berücksichtigung im Planungszeitraum bis 2025 ist somit kaum möglich.



8. Waldstraße 12 – 32

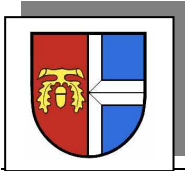


Ziel ist die weitere moderate Verdichtung in 2. Reihe.

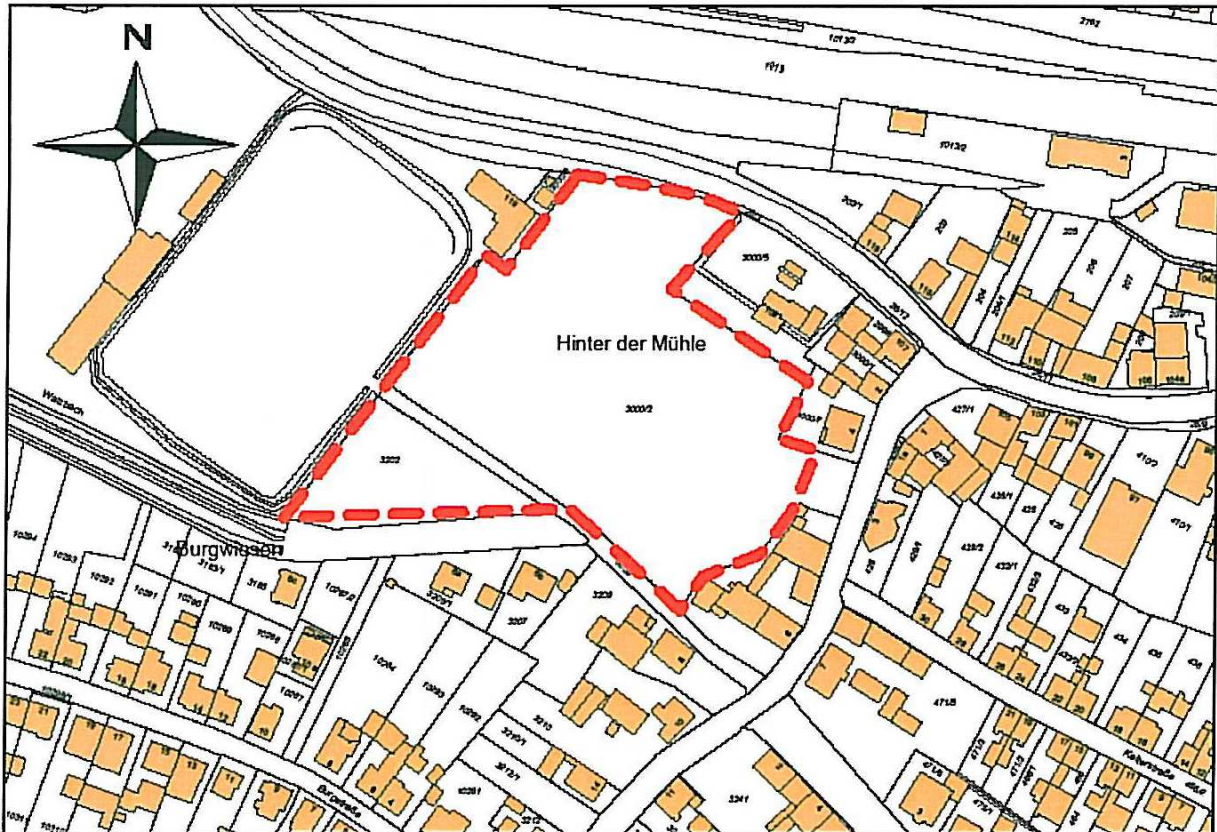
Es besteht die Möglichkeit, die Bauflächen über die Vordergrundstücke an die Waldstraße anzubinden.

Die Realisierung ist einzeln und unabhängig von der Gesamtfläche möglich.

Die Fläche beträgt 0,14 ha und die Realisierungswahrscheinlichkeit liegt bei ca. 30%.



Ortsteil Wössingen 1. Hinter der Mühle

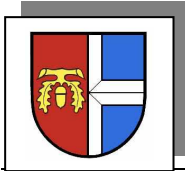


Das Gebiet „Hinter der Mühle“ kann aufgrund der guten Ortslage schnell und kostengünstig erschlossen werden.
Ziel ist eine gemischte Bebauung.

Problem sind die Emissionen von der Sportanlage und der Tankstelle.
Probleme macht derzeit auch die Flächenverfügbarkeit.

Bei einer Realisierung ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Im Planungszeitraum kann die Fläche voraussichtlich nicht in Ansatz gebracht werden. Entsprechende (erfolgreiche) Gespräche sind bereits geführt worden.



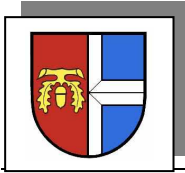
2. Burgstraße



Die Freiflächen sind insgesamt für eine wohnbauliche Nutzung wenig geeignet.

Die nordwestliche Fläche gilt als Grün – und Abstandsbereich zu den angrenzenden Sportflächen, der nordöstliche Teil kann nur auf 3 – 4 Baulücken in 2. Reihe bebaut werden und der südliche Bereich weist für die angeschlossene verdichtete Bebauung nur sehr schmale Gartenflächen aus, die noch intensiv genutzt werden und daher nicht für eine weitere Wohnnutzung zur Verfügung stehen.

Für die Statistik gilt daher für eine Fläche von 1.500 m² eine Wahrscheinlichkeit der Bebauung von 30%.



3. Wössinger Straße 86 - 98

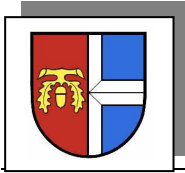


Das Plangebiet könnte durch eine neue Erschließung (z.B. von der Bruchsaler Straße aus) erschlossen werden. Eine solche Erschließung ist nur über den Abriss baulicher Anlagen möglich.

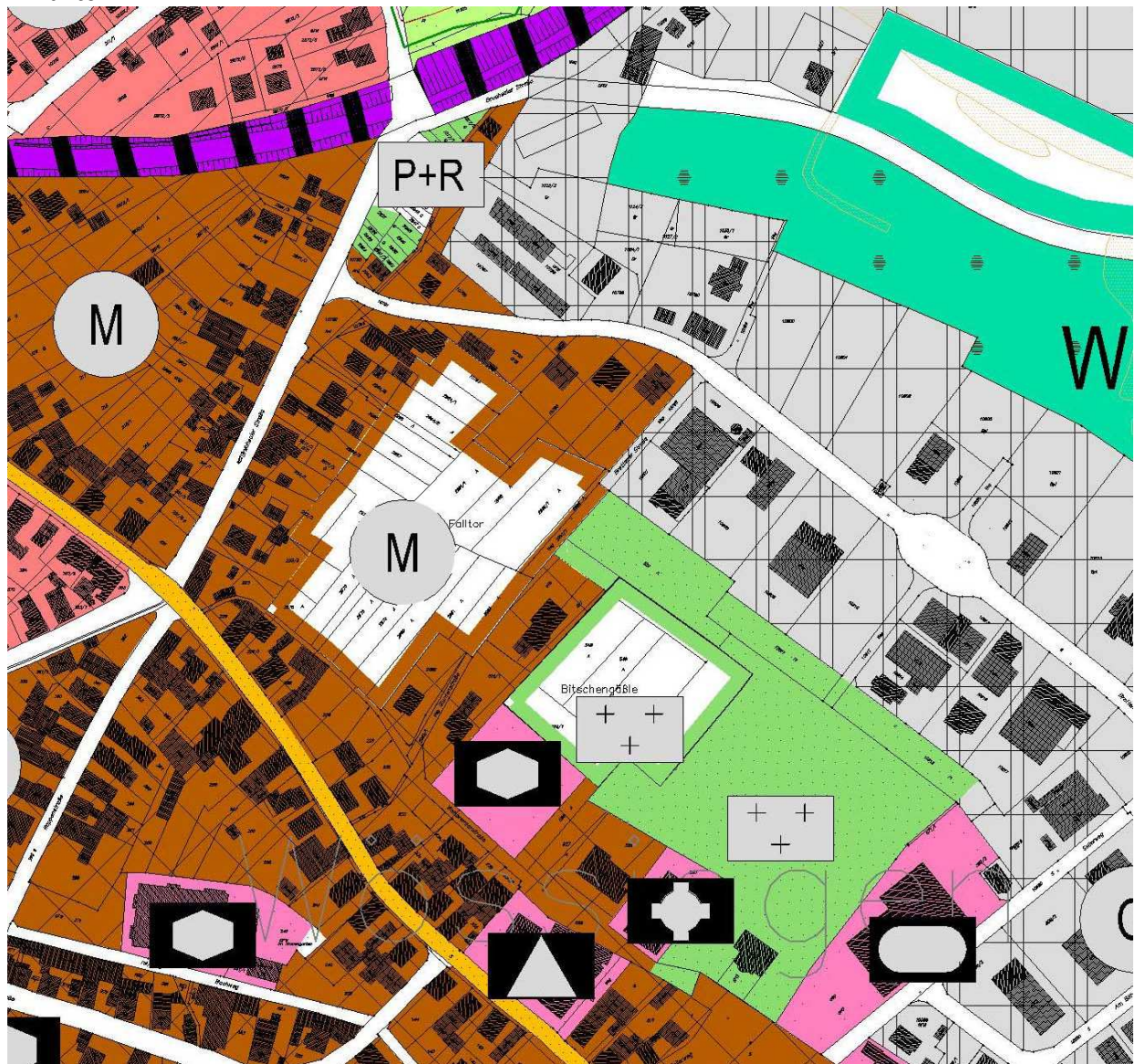
Weiterhin kann die Erschließung (und möglicherweise Umlegung) nur auf freiwilliger Basis aller Grundstückseigentümer erfolgen.

Erreicht werden kann eine zentrumsnahe Lage mit direktem Anschluss an die S-Bahn.

Die Erschließung in der Größe von 0,45 ha wird mit einer Durchführung bis 2025 auf 50% Wahrscheinlichkeit geschätzt.



4. Falltor



Das Gebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als geplante gemischte Baufäche ausgewiesen worden. Eine Realisierung des Projekt konnte bisher nicht erreicht werden.

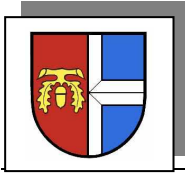
Ziel ist es, über ein separates Erschließungssystem das Planquartier für gemischte Nutzungen zu entwickeln.

Voraussetzung ist hierbei die weitgehende Zustimmung der Grundstückseigentümer.

Es können ca. 1,2 ha Fläche für eine Neubebauung (gemischte Nutzungen) herangezogen werden.

Für die Wohnnutzungen verbleiben ca. 0,6 ha.

Eine Realisierung des Projekts kann bis 2025 erfolgen.
(Realisierungswahrscheinlichkeit 100%)



5. Bachweg / Kirchstraße bis Bruchstraße

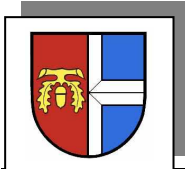


Ziel ist die Ergänzung der Bebauung an dem Bachweg.

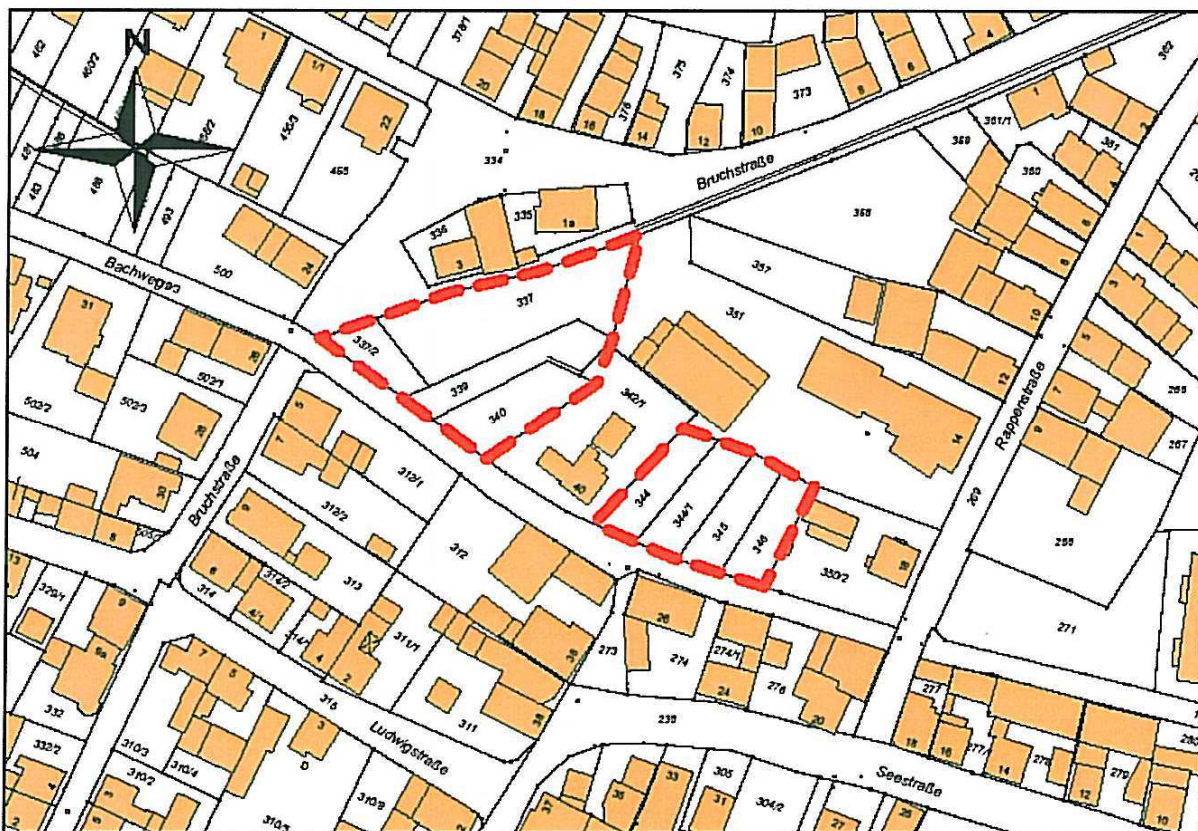
Evt. ist eine Umlegung erforderlich.

Da die Erschließung vorhanden ist, könnte eine Bebauung zügig erfolgen.

Die Realisierungswahrscheinlichkeit liegt für die ca. 0,1 ha große Fläche bis 2025 bei 100%.



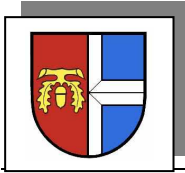
6. Bachweg / Bruchstraße bis Rappenstraße



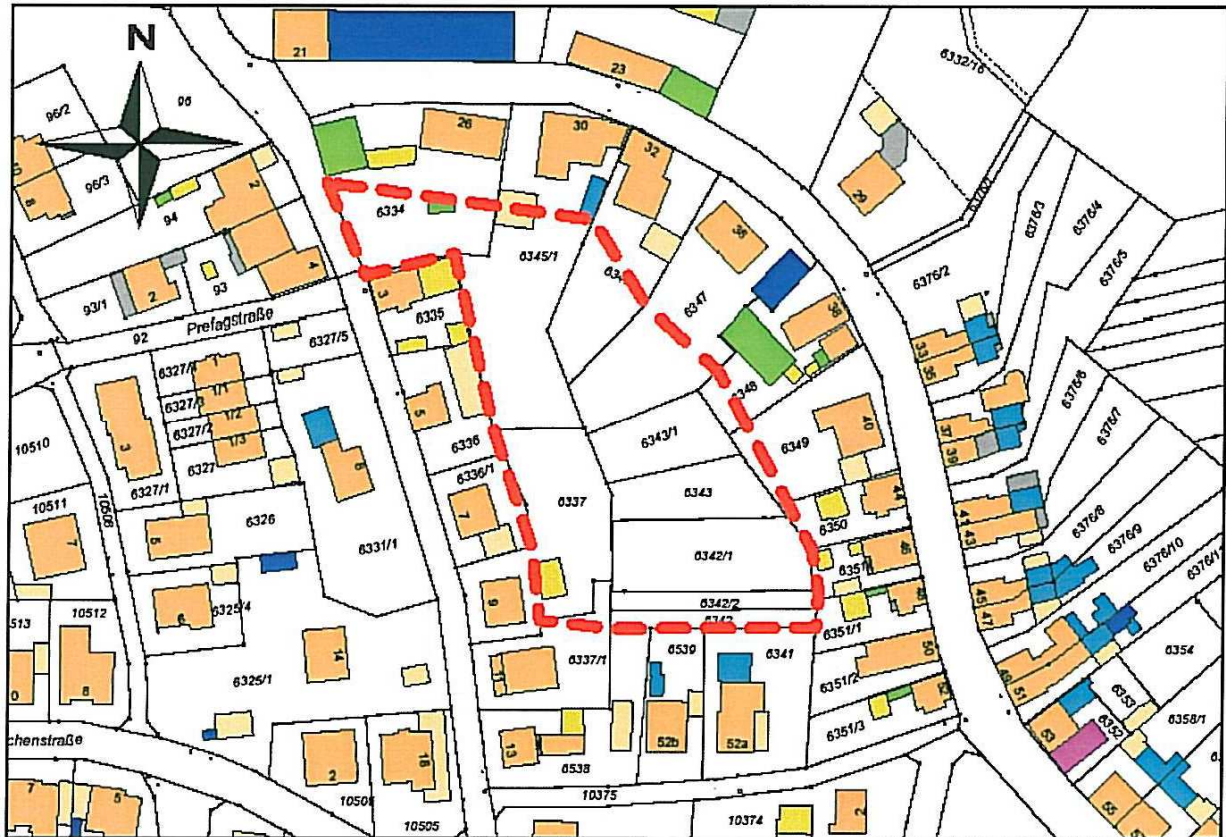
Die westliche Fläche befindet sich in gemeindlichen Besitz und soll für gemeindliche Einrichtungen vorgehalten werden.

Die östliche Fläche könnte bebaut werden, allerdings sind statische Probleme der Erschließung (ausreichende Tragfähigkeit der Bachüberbrückung) zu prüfen.

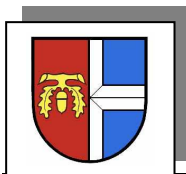
Möglich ist die Bebauung mit ca. 0,1 ha für Wohnen innerhalb des Planungszeitraums.
(Realisierungswahrscheinlichkeit 100%)



7. Schloßstraße / Königsbacher Weg



Die Fläche beinhaltet einen ausgeprägten innerörtlichen Grünzug.
Eine Bebauung dieses Bereichs wird nicht angestrebt.



5. Siedlungsentwicklung Gewerbe und Rohstoffsicherung

5.1 Bisherige Situation

Die größte gewerbliche Entwicklung vollzog sich in Wössingen.

Durch die Ansiedlung eines Zementwerks in Wössingen ergab in den letzten Jahrzehnten sich aufgrund der Baumasse dieses Betriebs eine starke gewerbliche Überprägung dieses Ortsteiles. Das Zementwerk wurde in letzten Jahren immer weiter ausgebaut und insbesondere die Abbauflächen östlich des Werkes nehmen inzwischen große Flächen des Gemeindegebietes ein.

Auswirkungen auf den Ortsteil ergeben sich durch Emissionen insbesondere bei Nord- und Nord-Ost-Winden. Weiterhin bringt die Höhenentwicklung der Gebäude gestalterische Nachteile für das Ortsbild trotz der zwischen gelagerten Wallanlagen mit einem breiten Grüngürtel.

Auch die umfangreichen Abgrabungen östlich der L571a wirken in heutigem Zustand nicht positiv auf das Landschaftsbild.

Ein „Puffer“ entstand durch das Gewerbegebiet „Bitschengässle“, dass zwischenzeitlich nahezu vollständig belegt ist. Verfügbare Bauflächen sind in diesem mittelständig geprägten Gebiet nicht mehr vorhanden.

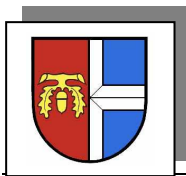
In Jöhlingen wurde in den letzten Jahren das Gewerbegebiet „Grund“ entlang der Grombacher Straße weiterentwickelt. Hier bestehen auf der Südseite der Grombacher Straße noch Bauflächen für Betriebsansiedlungen in der Größe von ca. 2,5 ha. Von diesem Plangebiet besteht allerdings nur noch ein freies Grundstück. Die anderen Flächen sind bereits an Gewerbetreibende verkauft worden. Mit dem Verkauf besteht eine zeitliche Verpflichtung mit dem Bau zu beginnen. Damit sind in Walzbachtal so gut wie keine Bauflächen mehr verfügbar.

*Der **Arbeitsmarkt**¹² in Walzbachtal zeigte sich zuletzt recht positiv. Im Juni 2009 gab es in der Gemeinde 1.290 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Ca. 55 % hiervon sind im Produzierenden Gewerbe tätig, ca. 14 % im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr sowie ca. 31 % im Dienstleistungsbereich. Der Anteil an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe ist in Walzbachtal im Landkreis Karlsruhe überdurchschnittlich hoch.*

Erfreulicherweise ist die Beschäftigtenzahl in Walzbachtal seit 5 Jahren kontinuierlich angestiegen, gegenüber 2005 um rund 100 Personen (+ 9 %). Etwa die Hälfte des Beschäftigungswachstums entfällt auf Frauen, deren Zahl seit 2005 um ca. 11 % zunahm. Etwas zurückhaltender fiel die Beschäftigungspolitik der Walzbachtaler Betriebe bei Auszubildenden aus; hier stieg die Zahl seit 2005 nur um 4 Auszubildende (+ 5 %). Gegenüber der Vorgängeruntersuchung 2005 konnte v. a. der Dienstleistungssektor seine Beschäftigtenzahl erheblich ausbauen (um mehr als ein Viertel).

*Die gestiegene Beschäftigung in den Walzbachtaler Betrieben konnte allerdings nicht zu einer Reduzierung des **hohen Auspendlerüberschusses** in Walzbachtal beitragen. Nach wie vor arbeiten fünf von sechs Bürgern außerhalb ihrer Wohngemeinde. Umgekehrt handelt es sich bei etwas mehr als jedem zweiten Beschäftigten in Walzbachtal um einen Einpendler von auswärts.*

¹² Nachfolgende Texte wurden dem „Konzept zur Sicherung der Nahversorgung in Walzbachtal“ entnommen GMA 2010



5.2 Regionale Zielsetzung

Nach dem Regionalen Raumordnungsplan ist die Gemeinde Walzbachtal kein Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe. Trotz des Zementwerkes werden die hierfür notwendigen Bemessungsgrenzen nicht erreicht.

Maßgebend sind im Regionalplan folgende Ziele für Walzbachtal:

Kapitel 1.5 (2) Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft

Die in weiten Teilen der Region günstige sektorale Struktur ist zu erhalten und nach Möglichkeit zu verbessern. Hierzu sollen die vorhandenen Erwerbsstellen gesichert und sowohl im Produzierenden Gewerbe als auch im Dienstleistungssektor neue Erwerbsstellen geschaffen werden.

Kapitel 3.3.6.3 (2) Bereiche zur Sicherung von Rohstoffvorkommen

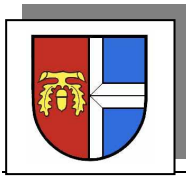
Die Bereiche zur Sicherung von Rohstoffvorkommen sind von Nutzungen und Funktionen freizuhalten, die einen späteren Rohstoffabbau ausschließlich oder wesentlich beeinträchtigen können.

5.3 Ziele des Flächennutzungsplanes

Insgesamt bietet die Gemeinde Walzbachtal zwar keine überragenden Standortfaktoren für die Wirtschaft, aber dennoch ausreichend gute Bedingungen für eine positive Entwicklung der meisten vorhandenen Betriebe und Branchen. Langfristig ist eine Entwicklung der Betriebe und damit auch der Gemeinde jedoch nur dann möglich, wenn auch Raum zur Entfaltung und Expansion verfügbar ist. Somit sind geeignete Gewerbeflächen eine wesentliche Bedingung für die Schaffung bzw. den Erhalt von Arbeitsplätzen sowie für die Generierung von Gewerbesteuer-Einnahmen. An verfügbaren Gewerbeflächen mangelt es der Gemeinde Walzbachtal jedoch zurzeit.

Gewerbeflächen müssen auch für neue Unternehmen (Übersiedlungen, Existenzgründungen) vorhanden sein, damit die Wirtschaftsstruktur verbreitert und der Besatz verjüngt werden kann. Unter dem Aspekt der Schaffung von Arbeitsplätzen kommt der Ansiedlung von Unternehmen des Produzierenden Gewerbes ein besonderes Gewicht zu, denn diese verfügen im Allgemeinen über mehr Arbeitsplätze (auch Ausbildungsplätze), zudem sind auch die Verflechtungen mit anderen Firmen (Zulieferer, Dienstleister) größer und vielfältiger, sodass sich eine intensivere Befruchtung der lokalen Wirtschaft ergeben kann als durch andere Branchen. Bei den Bemühungen um Unternehmensneuan siedlungen sollte daher auf die Zielgruppe der kleinen Handwerks-, Industrie- und Zuliefererunternehmen fokussiert werden. Darüber hinaus sollte zur Ergänzung der „Business Services“ auch die Ansiedlung von unternehmensnahen Dienstleistern forciert werden¹³.

¹³ Zitat aus: Konzept zur Sicherung der Nahversorgung in Walzbachtal, GMA 2010

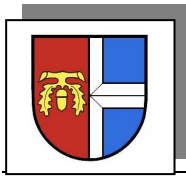


Im Rahmen der Bebauungsplanung für Gewerbe sollten Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Absicherung vorhandener Dienstleistungsstrukturen ausgeschlossen werden.

Hierfür stehen in Walzbachtal an anderer Stelle ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Als Flächengröße für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen wird der bisherige Flächenbedarf der letzten 10-15 Jahre in Walzbachtal herangezogen und mit ca. 10-12 ha hochgerechnet.

Diese Größe basiert auf den zuletzt entwickelten Baugebieten „Bitschengässle“ und „Grund“ mit insgesamt ca. 21 ha, von denen im Zeitraum 1995-2010 ca. 50% der ausgewiesenen Fläche bebaut wurden. Derzeit stehen in diesem Bereich aber nur noch Restflächen zur Verfügung.

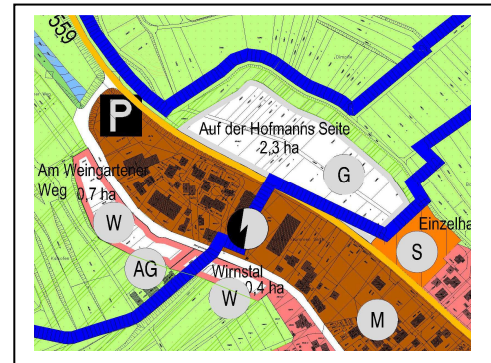


5.3.1 Gewerbliche Entwicklungsflächen

Ortsteil Jöhlingen „Auf der Hoffmanns Seite“

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	2,3 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen
Geplante Nutzung	Gewerbegebiet



Regionalplanerische Vorgaben

Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung.

Konflikte / Restriktionen

Mittleres bis hohes Konfliktfeld aufgrund des bioökologischen Bestandes (artenarme Wiesen).

Städtebauliche Bewertung

Das Plangebiet setzt die gemischten Bauflächen nördlich der L 559 nach Westen fort und ergänzt damit die vorhandenen gemischten Flächen auf der Südseite der L 559.

Das Gebiet soll gewerblichen Entwicklungen mit weitgehend kundenorientiertem Gewerbe vorbehalten werden. In keinem Fall dürfen verkehr-intensive Betriebe (z.B. Speditionen) hier angesiedelt werden, da die Ortslagen von Jöhlingen und Weingarten von erheblichen Verkehrszuwächsen ausgeschlossen werden sollen.

Um das Ziel (kundenorientiertes Gewerbe) zu erreichen, kann das Plangebiet auch stufenweise erschlossen werden.

Landschaftsplanerische Bewertung / Ziele

Die Verträglichkeit mit dem vorhandenen Biotoppotenzial ist schwierig (magere Flachlandmähwiese), Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen sind in vertretbarem Umfang notwendig. Der im Nordosten angrenzende Grünstreifen ist bei der Entwicklung zu berücksichtigen und zu erhalten. Um das Landschaftsbild durch die Entwicklung des Gebiets nicht zu beeinträchtigen, ist eine Weiterentwicklung der Randeingrünung erforderlich.

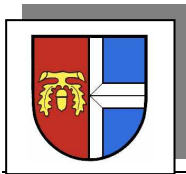
Erschließung

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Anschlüsse (L 559) erschlossen werden.

Die Erschließungskosten werden voraussichtlich durchschnittlich sein.

Fazit: Das Gebiet erfüllt die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen an ein Gewerbegebiet.

Die ökologische Wertigkeit des Gebietes führt zu größeren Ausgleichsmaßnahmen.



Ortsteil Wössingen „Hühneracker / Hafnersgrund“

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	8,6 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen Ackerbau
Geplante Nutzung	Gewerbegebiet



Regionalplanerische Vorgaben

Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung.

Konflikte / Restriktionen

Landwirtschaftliche Nutzungen (hohe Bodenwerte).

Städtebauliche Begründung

Aus städtebaulichen Gründen liegt das Plangebiet sehr günstig in der Kombination zu den gewerblichen Flächen „Bitschengässle“ und „Zementwerk“.

Ebenso günstig ist die äußere Erschließung, die ohne Ortsdurchfahrten über die L 571a und die B 293 möglich ist. Das Gebiet kann in Abschnitten erschlossen werden, wobei der 1. Erschließungsabschnitt im Süden mit einem Kreisverkehrsplatz zusammen mit der Zufahrt zum Baugebiet „Bitschengässle“ liegen sollte.

Konflikte mit dem Wohnen können sich höchstens nach Süden (Bebauung an der Steinerstraße) ergeben. Hier ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen, ob ein eingeschränktes Gewerbegebiet als Puffer erforderlich wird.

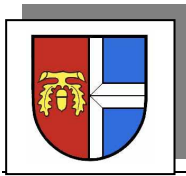
Nach Norden zu können auch stärker emitierende Betriebe untergebracht werden, da aufgrund der klimatischen Verhältnisse nicht mit Störungen auf andere Siedlungsgebiete gerechnet werden muss.

Landschaftsplanerische Maßnahmen

Das Plangebiet ist nach Südosten (freie Landschaftsseite) verstärkt einzugrünen. Weiterhin wird empfohlen, eine Durchgrünung des Straßenraumes zu ermöglichen. Entlang der L 571a ist eine Alleebepflanzung zu prüfen. Es ist weiterhin zu prüfen, ob das Oberflächenwasser in einer zentralen Versickerungszone im Südteil gefasst werden kann. In den Biotopflächen im Nordosten ist ein ausreichender Abstand / Schutz einzuhalten.

Erschließung

Das Plangebiet lässt sich relativ günstig erschließen. Über den Anschluss an die L 571a (Kreisel) hinausgehende äußere Erschließungskosten bestehen voraussichtlich nicht. Aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen spricht auch nichts dagegen, die L 571a als Erschließungsstraße mit heranzuziehen.



Die im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorgesehene Verbindungsstraße durch das Gewerbegebiet zur K 3565 kann entfallen, da die Verkehrsbeziehungen von Stein in Richtung Bretten äußerst gering sind und daher diese Abkürzung den erforderlichen Aufwand nicht rechtfertigt.

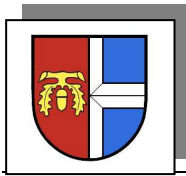
Sonstige Hinweise

Das Plangebiet ist im bereits rechtswirksamen Flächennutzungsplan weitgehend enthalten.

Lediglich im Nordosten ergab sich eine geringfügige Vergrößerung von 1 – 2 ha bis zu dem dort befindlichen Biotop. Ansonsten wären diese Restflächen nicht mehr sinnvoll zu bewirtschaften.

Fazit: Das Plangebiet erfüllt sowohl die ökologischen, die sozialen wie auch die wirtschaftlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet.

Eine Erschließung in Abschnitten wird auch den Einzug landwirtschaftlicher Flächen verträglicher abfedern.



5.3.2 Rohstoffsicherung

Die Abbauflächen für das Zementwerk wurden aus dem bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernommen. Danach stehen auch mittel – bis langfristig noch ausreichende Abbauflächen zur Verfügung.

In Hinblick auf die veränderten (größeren) Anforderungen an die ökologische Verträglichkeit sollen für die weitere Entwicklung der Produktionsstätte (Zementwerk) und der Abbaugebiete im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretere Angaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu den Eingriffen in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich gemacht werden.

Insgesamt ist nicht erkennbar, ob und wie Rekultivierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Im Flächennutzungsplan wurde als wesentliches Ziel die Wiederherstellung landwirtschaftlicher Flächen angegeben. Diese Ausweisung konnte auch die im Rahmen der Entwicklung bis 2025 eintretenden Flächenverluste für die vorgesehenen Siedlungserweiterungen kompensieren.

Ziel: Stärkere Berücksichtigung ökologischer Belange

6. Einzelhandel

6.1 Bisherige Entwicklung¹⁴

Die nachfolgenden Daten beruhen auf einer vollständigen Erhebung des Einzelhandels, die im Mai 2010 durchgeführt wurde. Dabei wurden die Betriebe nach Umsatzschwerpunkt den einzelnen Warengruppen zugeordnet.

Insgesamt gab es in der Gemeinde Walzbachtal zum Zeitpunkt der Erhebung

- 46 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Ladenhandwerks (inkl. Hofläden)
- eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 6.330 m²

Hiervon entfallen auf **Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln**

- 22 Betriebe (= ca. 48% des Gesamtbestandes) mit
- ca. 4.010 m² VK (= ca. 63% der Gesamtverkaufsfläche)

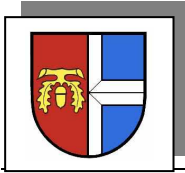
Das **Nichtlebensmittel – Angebot** besteht aus

- 24 Betrieben (= ca. 52% des Gesamtbestandes) mit
- ca. 2.320 m² VK (= 37% der Gesamtverkaufsfläche).

Die Betriebe und Verkaufsflächen teilen sich je zur Hälfte auf Jöhlingen und Wössingen auf. Allerdings weist Jöhlingen einen größeren Bestand im Nahrungs- und Genussmittelbereich auf, während in Wössingen ein größeres Angebot des Non Food - Einzelhandels besteht.

*Hinsichtlich der **Einstufung nach Einkaufslagen** zeigt sich, dass mehr als die Hälfte der Betriebe in den Ortsmitten von Jöhlingen und Wössingen angesiedelt ist (vgl. Tab. 2, Karte 2). Sie vereinigen allerdings nur ca. 23 % der Verkaufsflächen auf sich. Hierbei handelt es sich meist um eigentümergeführte Fachgeschäfte, die überwiegend in der eigenen Immobilie wirtschaften. Parkierungsmöglichkeiten gibt es entweder direkt an den Geschäften oder im öffentlichen Raum. Ihre Durchschnittsgröße beträgt nur knapp 60 m².*

¹⁴ Nachfolgende Texte wurden dem „Konzept zur Sicherung der Nahversorgung in Walzbachtal“ entnommen GMA 2010



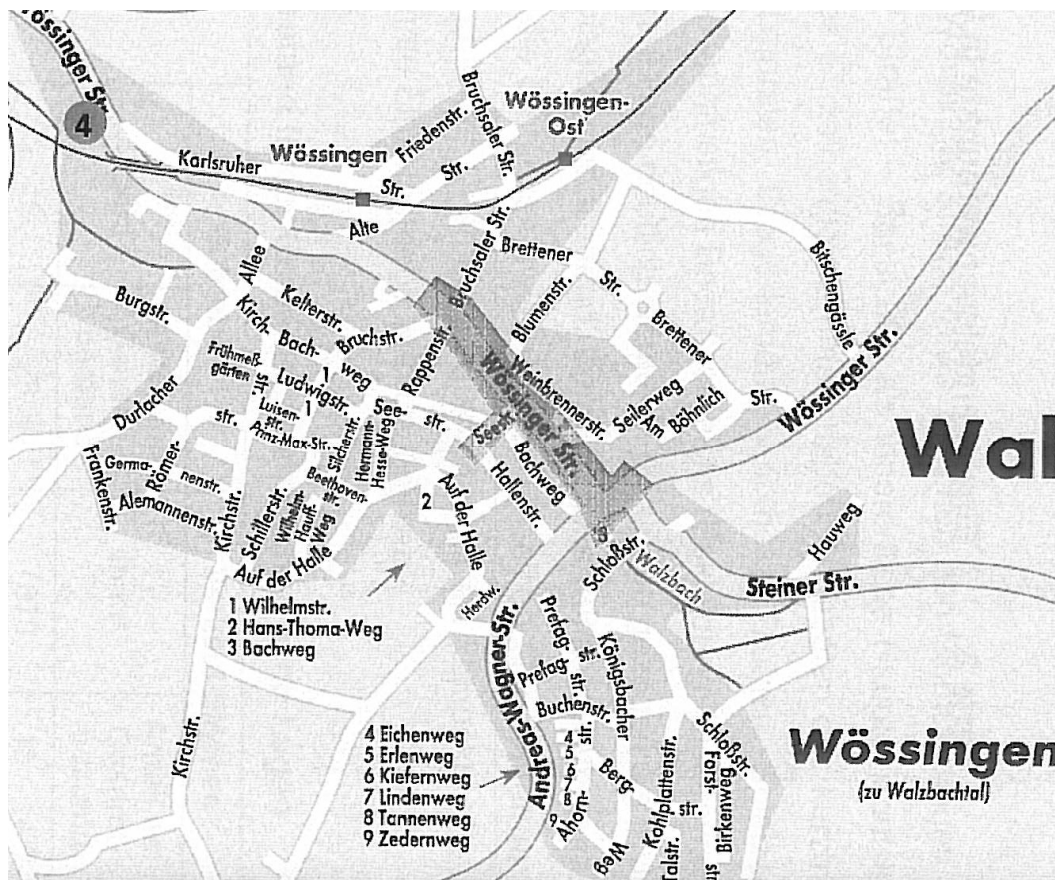
In **Jöhlingen** umfasst der Bestand im zentralen Bereich der Jöhlinger Straße (etwa zwischen den Einmündungen der Gondelsheimer Straße und der Friedrichstraße) v. a. Angebote des kurzfristigen Bedarfs (Bäckereien, Metzgerei, Getränkehandel, Drogeriemarkt, Apotheke, Blumengeschäfte, Schreibwaren / Lotto, Bücher), außerdem ein Schuhgeschäft, ein Bekleidungsgeschäft sowie einen Anbieter von Gravuren, Pokalen, Vereinsbedarf und Stempeln. Die Geschäfte liegen relativ nah beisammen, sodass fußläufige Einkäufe und Kopplungskäufe für die Kunden möglich sind.

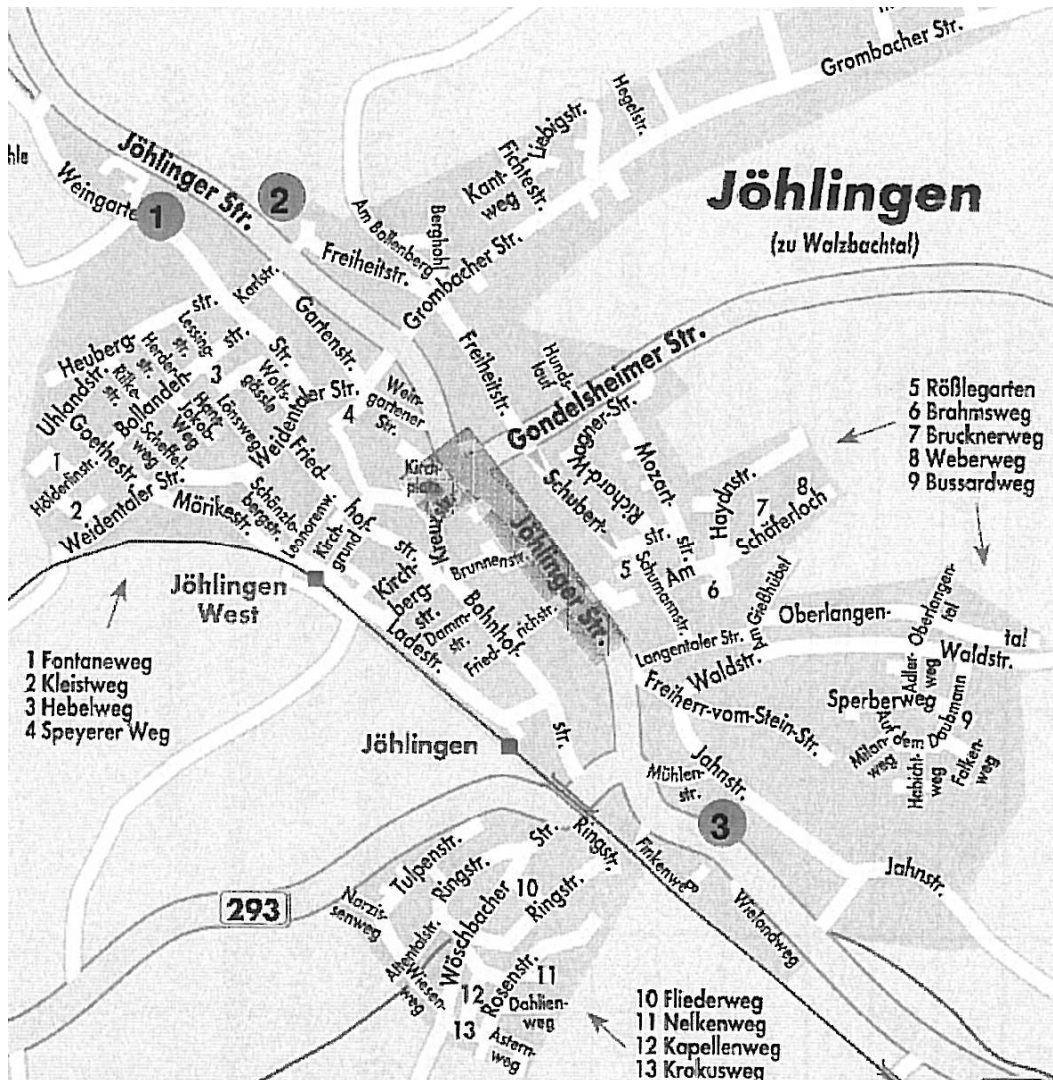
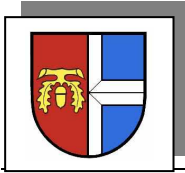
Ausreichende Grundversorgung in Jöhlingen

In **Wössingen** ist der Bereich Wössinger Straße (etwa zwischen den Einmündungen der Rappenstraße und der Steiner Straße) - Seestraße als innerörtliche Haupteinkaufslage einstufen. Der Branchenmix des Einzelhandels umfasst neben Angeboten des kurzfristigen Bedarfs (Bäckereien, Metzgereien, Drogeriemarkt, Apotheke, Blumen, Spielzeug) auch Ausschnitte des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs (Bekleidung, Elektrowaren, Hausrat). Hier ist die Haupteinkaufslage deutlich stärker in die Länge gezogen als in Jöhlingen, die Übergänge zu Streulagen sind fließend.

Wössingen: keine zusammenhängende Einkaufslage

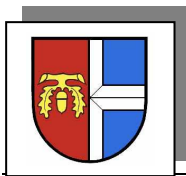
Damit ist eine fußläufige Versorgung zwar möglich, wird aber durch die Distanzen zwischen den einzelnen Geschäften unattraktiv. Der Einzelhandelsbestand in der Ortsmitte wird somit nicht als kompakter Besitz sondern als voneinander getrennte Einzelbetriebe wahrgenommen.





-  = Ortsmitte (zentrale Lage)
-  = Magnetbetriebe
- 1 = Penny (bis Sept. 2010)
- 2 = Penny / Schlecker XL (ab Sept. 2010)
- 3 = E aktiv Zick
- 4 = Neukauf Zeltweger

In dezentraler Lage außerhalb der Siedlungsfläche bzw. in Gewerbegebieten sind nur 6 Betriebe (u. a. ein Neukauf-Markt und ein Baustoffanbieter an den Ortsrändern von Wössingen, ein Getränke- und ein Gartenmarkt im Jöhlinger Gewerbegebiet Grombacher Straße) ansässig, welche knapp 32 % der Verkaufsfläche auf sich vereinigen.



Der Besatz hat sich durch die **Verlagerung und Erweiterung von Penny und Schlecker** in Jöhlingen (Penny auf ca. 800 m² VK, Schlecker auf ca. 450 m² VK) noch vergrößert. Im Gegenzug werden die bisherigen Filialen in Jöhlingen geschlossen, deren Nachfolgenutzung ist noch ungeklärt. Danach würde dann ein Gesamtbesatz von ca. 6.850 m² VK¹ vorliegen.

Die **Betriebstypenstruktur** wird von eigentümergeführten Fachgeschäften dominiert: rund drei Viertel aller Betriebe in Walzbachtal (35) sind als solche einzustufen. Außerdem gibt es 2 Supermärkte (je einen in Jöhlingen und Wössingen, einen Lebensmitteldiscounter in Jöhlingen, 4 Fachmärkte (jeweils einen Drogeriemarkt und einen Getränkemarkt in Jöhlingen und Wössingen) sowie 4 Mischbetriebe (Hofladen, Tankstelle, Handwerk).

Bei der GMA-Erhebung wurden die Betriebe nicht nur in ihren quantitativen Eigenschaften sondern auch hinsichtlich **qualitativer Merkmale** erfasst. Dabei konnte der größere Teil der Betriebe als modern und marktfähig eingestuft werden. Bei 20 Betrieben wurde Modernisierungsbedarf festgestellt. Dies betraf u. a. Betriebe mit eingeschränkten Öffnungszeiten und teilweise unzeitgemäßem Erscheinungsbild, die damit nicht mehr ganz den Anforderungen an zukunftsfähige Einzelhandelsbetriebe entsprechen.

Qualitativer
Nachholbedarf

Im Vergleich mit anderen Gemeinden in der Region zeigt Walzbachtal einen eher geringen Betriebsbesatz. Auch die Verkaufsflächenausstattung ist, bezogen auf die Einwohnerzahl, relativ niedrig. Dies bestätigt sich besonders im Vergleich mit den entsprechenden GMA-Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland. Erhebliche Defizite zeigen sich v. a. im Nichtlebensmittelbereich, der in Walzbachtal nur punktuell vertreten ist. Aber auch im Lebensmittelbereich ist der Flächenbesatz als unterdurchschnittlich zu bewerten.

Regionaler Vergleich:
geringer
Betriebsbesatz

Im deutschlandweiten Vergleich zu den GMA-Kennziffern verfügt Walzbachtal nicht einmal über die Hälfte des relativen Verkaufsflächenbesatzes. Allerdings sind auch die anderen untersuchten Gemeinden ähnlicher Größe im Landkreis Karlsruhe im Vergleich recht schwach ausgestattet. Ursache dafür ist die sehr gute Ausstattung der Wettbewerbsstandorte Karlsruhe, Mittelzentren Bretten und Bruchsal, die zu hohen Kaufkraftabflüssen zu Lasten anderer Gemeinden in der Region führt.

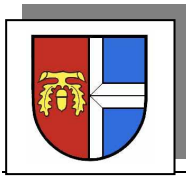
6.2 Regionale Zielsetzungen

(1Z) Gewährleistung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist so zu lenken, dass sie sich in das Siedlungsgefüge und das zentralörtliche Versorgungssystem der Region sowie benachbarter Räume einfügen.

(2Z) Nahversorgung

Für Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gelten das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das



Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot. Die Verträglichkeit der Einzelhandelsgroßprojekte ist nachzuweisen.

(Z3) Anbindung an den ÖPNV

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die innerörtlichen zentral und günstig zu Wohngebieten gelegene Einzelhandelsstandorte zu fördern. Neue Standorte sollen für den Fußgänger- und Radverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein.

6.3 Ziele des Flächennutzungsplanes¹⁵

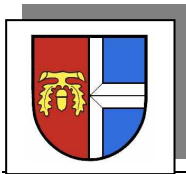
*Bei Zugrundelegung der amtlichen Prognosen zur zukünftigen Einwohnerentwicklung ist für Walzbachtal innerhalb des Prognoserahmens von keinen wesentlichen Änderungen der Bevölkerungszahlen auszugehen. Unterstellt man ein gleich bleibendes Kaufkraftniveau am Ort, bedeutet dies keine wesentlichen Änderungen im einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen. Bereits an dieser Stelle wird also sichtbar, dass aus Walzbachtal allein keine wesentlichen Nachfrageimpulse für zusätzliche Ansiedlungen kommen werden. Insofern wird es in erster Linie um eine **Sicherung der Versorgungsqualität** für die Wohnbevölkerung gehen, ggf. auch um eine Erhöhung der Kundenbindung.*

*Als Gemeinde ohne zentralörtliche Aufgaben muss Walzbachtal in erster Linie die **Sicherung des Grundbedarfs** seiner Einwohner gewährleisten. Im Einzelhandelsbereich gehören hierzu v. a. Lebensmittel und Getränke, Brot und Backwaren, Fleisch und Wurstwaren, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Blumen sowie Schreibwaren / Zeitschriften. Besondere Relevanz für die Nahversorgung nehmen **Lebensmittelmärkte** (Vollsortimenter/ Discounter) ein, da sie mit Nahrungs- und Genussmitteln den wichtigsten Teil des täglichen Bedarfs abdecken und zudem auch einen Großteil der übrigen Güter zur Grundversorgung als Randsortimente anbieten. Der Existenz von Lebensmittelmärkten mit zukunftsfähigen Größen und Konzepten kommt daher eine entscheidende Bedeutung zu. Auch moderne **Drogeriefachmärkte**, deren Sortiment deutlich mehr umfasst als nur Körperpflege- und Reinigungsmittel, sind wichtige Leitbetriebe der Nahversorgung.*

Festzuhalten bleibt daher, dass der Ansiedlung eines modernen Supermarkts höchste Priorität zukommt. Der Standort hierfür sollte sowohl von Jöhlingen als auch Wössingen gut erreichbar sein. Angesichts der Tatsache, dass Jöhlingen bereits über einen modernen Discounter und auch einen neuen Drogeriefachmarkt verfügt, wäre Wössingen als Standort für den Supermarkt zu bevorzugen. Dadurch würde den Bewohnern von Wössingen auch ein gewisses Angebot an Drogeriewaren gewährleistet, falls der bestehende Wössinger Schlecker-Markt irgendwann geschlossen würde.

Die Fläche des Marktes (Verkaufsfläche) wird auf 1.500 m² – 1.700 m² festgelegt.

¹⁵ Nachfolgende Texte wurden dem „Konzept zur Sicherung der Nahversorgung in Walzbachtal“ entnommen GMA 2010



In die nähere Auswahl kommen in Wössingen zwei Standorte mit folgenden Bewertungen:

Standort Eigenschaften	Wössingen nordwestlich der Karlsruher Straße	Wössingen zwischen Fußballplatz und Tankstelle
Lage	+ Ortsausgang Richtung Jöhlingen - dezentral außerh. der Ortsbebauung - im Grünzug	+ Ortsgang Richtung Jöhlingen + teillintegriert in Ortsbebauung
Grundstücks- eigenschaften	+ 8.500 m ² groß - stark ansteigend + gute Exposition zur Wössinger Str. - Stromleitung	+ 16.000 m ² groß + eben, unbebaut + gute Exposition zur Wössinger Str. - Eigner will keinen Einzelhandel
Standortumfeld	+ künftig Wohngebiet + Nähe Supermarkt	+ Wohngebiet + Nähe Supermarkt
Verkehrliche Erschließung	+ gute Straßenanbindung in beide Ortsteile + leistungsfähige Zufahrt	+ gute Straßenanbindung in beide Ortsteile + leistungsfähige Zufahrt
Städtebauliche Beurteilung	- Standort außerhalb bebauter Flächen - stark Autokundenorientiert	+ Baulücke - vorwiegend Autokunden-orientiert
Versorgungs- bedeutung	+ akzeptabel für Gesamtgemeinde - kleinräumig gering	+ akzeptabel für Gesamtgemeinde - kleinräumig gering
Eignung	gut	gut

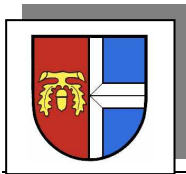
Gewählt wurde der Standort nordwestlich der Karlsruher Straße. Der hier zweifelsohne bestehenden Randlage für Wössingen ist die gute Straßenanbindung für Jöhlingen entgegenzusetzen.

Neuer Standort für
Supermarkt in
Wössingen

Beim Standort zwischen Fußballplatz und Tankstelle überwiegen die Vorteile einer integrierten Lage. Dennoch ist dieser Standort derzeit nicht realisierbar, da die Fläche nicht zu erwerben ist (keine Verkaufsbereitschaft des Eigners).

Um die bestehende Zweiteilung der Versorgungsstrukturen in Wössingen nicht noch weiter zu zementieren und die Anbieter in der Wössinger Ortsmitte nicht zu gefährden, sollte bei einer Entscheidung für den Standort Karlsruher Straße / Wössinger Straße außer einem Supermarkt und einem Backshop kein weiterer Einzelhandel und auch keine komplementären Dienstleister (Postagentur, Reinigungsannahme, Ärzte etc.) oder Gastronomiebetriebe angesiedelt werden. Auch die Nachnutzung des gegenüber liegenden Neukauf-Gebäudes ist bei einer Realisierung dieses Standortes im Einzelfall zu prüfen, um negative Auswirkungen auf die örtlichen Versorgungsstrukturen auszuschließen.

Erforderlich wären ca. 100 Kundenstellplätze, zzgl. Fahrradabstellplätze. Das Gebäude und die Zuwege aus der Wössinger Ortsmitte müssen berollbar sein. Das Gebäude ist entsprechend der Lage im Ortseingangsbereich ansprechend zu gestalten.



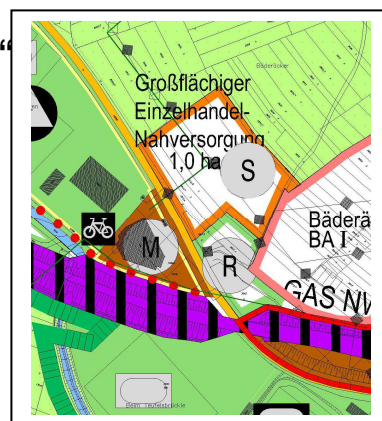
Zur verkehrliche Erschließung des Grundstücks sollte die Hauptzufahrt im Westteil des Grundstücks von der Wössinger Straße her erfolgen, um Anwohner im Wohngebiet Karlsruher Straße möglichst wenig zu belasten. Zusätzlich sollte ein Rad- und Fußwegzugang im Ostteil des Grundstücks zur Karlsruher Straße hin eingerichtet werden; außerdem eine Bushaltestelle in Höhe des Grundstücks an der Wössinger Straße.

Zur Absicherung des großflächigen Einzelhandelsstandortes in Wössingen und Jöhlingen (jeweils bisher Edeka-Märkte) über eine verbindliche Bebauungsplanung von einer Versorgung mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen.

Ortsteil Wössingen „Großflächiger Einzelhandel-Nahversorgung“

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	1,0 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen Ackerbau
Geplante Nutzung	Sondergebiet



Regionalplanerische Vorgaben

Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungsentwicklung. Im Nordwesten grenzt eine Fläche für Grünzäsur an.

Konflikt/ Restriktionen

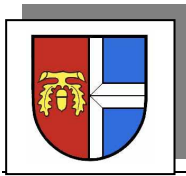
Durch das Gebiet verläuft eine Gasleitung (NW 150) im Norden verläuft die b 293 von welcher Lärmimmissionen ausgehen.

*Insgesamt gute
Infrastrukturen in
beiden Ortsteilen*

Städtebauliche Begründung/ Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig direkt an der Wössinger Straße. Die Lage ist für einen Marktstandort geeignet, jedoch durch die südlich verlaufende Bahnlinie nur teilintegriert und daher für größere Teile von Wössingen nicht fußläufig erreichbar. In unmittelbarer Nähe befindet sich jedoch eine Haltestelle der Stadtbahn. Mit Ausnahmen des Schutzgebietes Boden ergeben sich nur geringe Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter. Ausgleichsmaßnahmen sind vorwiegend außerhalb des Plangebietes zu realisieren. Auf eine ausreichende Eingrünung des Gebietes ist zu achten.

Fazit: Es besteht eine ökologische, wirtschaftliche und soziale Verträglichkeit mit den geplanten Nutzungen.



7. Forstwirtschaft/ Landwirtschaft

Gegenüber der bestehenden rechtswirksamen Flächennutzungsplanung ergeben sich im vorliegenden Plan keine wesentlichen Änderungen.

Die zusätzlich im Plan aufgenommenen Siedlungserweiterungen sind geringer als die nach dem neuen Plan entfallenden Siedlungsflächen, so dass in Summe die landwirtschaftlichen Flächen nicht so stark in Anspruch genommen werden wie nach der bisher rechtswirksamen Planung.

8. Gemeindliche Infrastruktur, Wasserwirtschaft, Energiewirtschaft

8.1 Bisherige Entwicklung¹⁶

*Über eine gute **Infrastruktur** verfügt die Gemeinde besonders im sozialen Bereich, wo in beiden Ortsteilen u. a. Kindergärten, Grundschulen, Spiel- und Sportplätze, Senioren- und Pflegeheime, Freizeit- und Begegnungsstätten vorhanden sind. Hier hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren ihren Ausstattungsstandard noch weiter ausgebaut, um eines der Kernziele des gemeindlichen Leitbilds („Leben in Walzbachtal hat eine hohe Qualität - Wir schaffen optimale Voraussetzungen für Kinder, Familien und Senioren“) zu erreichen. In den Bereichen Dienstleistungen, Aus- und Weiterbildung, Kultur und Gesundheit besteht in Walzbachtal nach wie vor nur ein eingeschränktes Angebot. Zum Ausgleich bieten das Oberzentrum Karlsruhe und das Mittelzentrum Bretten ein breites und tiefes Angebot an Unternehmens- und personennahen Dienstleistern, wirtschaftlichen Unterstützungseinrichtungen, Einrichtungen des Technologietransfers, Aus- und Weiterbildungseinrichtungen, Hochschulen, Bühnen, Museen, Bibliotheken, Kinos, Ärzten und Kliniken usw. an.*

Durch den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes verläuft die Gashochdruckleitung Blankenloch – Neu-Ulm sowie die GVS – Anschlussleitung Wössingen.

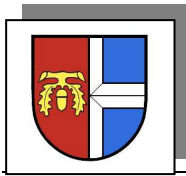
Im Schutzbereich der Gashochdruckleitungen von 6 m verlaufen außerdem Telekommunikationsleitungen.

Weiterhin wird auf die im Plan dargestellten E – Freileitungen verwiesen.

8.2 Regionale Zielsetzung

Für den Planungsraum bestehen keine speziellen Zielvorgaben.

¹⁶ Nachfolgende Texte wurden dem „Konzept zur Sicherung der Nahversorgung in Walzbachtal“ entnommen GMA 2010



8.3 Ziele des FNP's

Die Gemeinde Walzbachtal strebt den Erhalt und Ausbau einer guten **Grundversorgung** seiner Bevölkerung an. Ziele und Prioritäten sind im Leitbild der Gemeinde veröffentlicht, das der Gemeinderat 2008 beschlossen hat.

*Neubau Rathaus
in Wössingen*

Konkrete Vorgaben mit Flächenbezug sind folgende gemeindliche Maßnahmen:

- Verlagerung des Rathauses in das Bahnhofsgebäude Wössingen. Das leerstehende Gebäude am Bahnhof muss saniert, umgebaut und erweitert werden.

Das bisherige Gebäude in der Ortsmitte Wössingen entspricht nicht mehr den Anforderungen an die gestiegenen Aufgaben der Verwaltung.

Das Gebäude lässt sich auch nicht noch erweitern und der Altbestand ist zudem energetisch nicht mehr aufrüstbar. Es handelt sich bei dem Rathausneubau um eine innerörtliche Sanierungsmaßnahme.

- Neubau eines Feuerwehrgebäudes in Jöhlingen am südöstlichen Ortsrand zwischen Bahn und B 293. Die bisherigen Feuerwehrgebäude in Jöhlingen und Wössingen liegen in den Ortsmitten. Die Gebäude sind für die gestiegenen Anforderungen an die räumliche Ausstattung nicht mehr erweiterbar. Der vorgesehene Standort für ein gemeinsames Feuerwehrgebäude am südöstlichen Ortsrand von Jöhlingen ermöglicht kurze Wege nach Jöhlingen und Wössingen und bei größeren Einsätzen in der Nachbarschaft schnelle Anfahrten über die B 293.

*Neubau Feuerwehr in
Jöhlingen*

Dafür muss ein Eingriff in den Randbereich der Grünzäsur zwischen Jöhlingen und Wössingen hingenommen werden. Da es sich nur um einen geringfügigen, randlichen Eingriff handelt, wird dieser Eingriff für vertretbar gehalten. Folgende bauliche Maßnahmen sind in Hinblick auf die Minimierung des Eingriffs (ca. 0,5 ha) zu empfehlen:

- Stellung des Gebäudes direkt am Siedlungsrand und zwar quer zum Tal
- Zufahrt und Einsatzbereich auf der Südostseite
- Tieferlegung des Gebäudes (durch Abgrabung) weitgehend bis auf Höhe der B 293- Einbindung in die Talsituation.

Zu den Möglichkeiten der Errichtung von Erdwärme – Geothermiesonden wird auf das Informationssystem oberflächennahe Geothermie verwiesen (www.geothermie-bw.de).

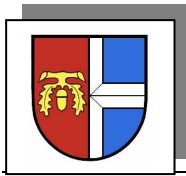
9. Sportstätten, Grünanlagen

9.1 Bisherige Entwicklung

Beide Ortsteile sind ausreichend mit Sportstätten für den Breitensport versorgt. Defizite zeichnen sich allerdings ab beim Bedarf für Vereinsanlagen und bei Grünanlagen für z.B. generationsübergreifendes Spielen.

Es bestehen gute Fahrradwegverbindungen nach Pfinztal und Karlsruhe sowie nach Weingarten und Bretten.

Die Fahrradverbindung nach Königsbach – Stein wird ausgebaut.



Es fehlt eine direkte Fahrradverbindung zwischen den Ortsteilen Jöhlingen und Wössingen.

9.2 Regionale Zielsetzung

Die vielfältige Eignung der Region für die Erholung ist zu erhalten. Hierzu sind insbesondere die Räume mit günstigen natürlichen Voraussetzungen für die Erholung zu sichern und so zu erfüllen, dass sie ihre unterschiedlichen Funktionen erfüllen. [...] Dazu gehören der Kraichgau und Teile der Niederterrasse.

9.3 Ziele des FNP's

Die zunehmende Überalterung (> 65 Jahre) der Bevölkerung bis 2025 führt zu neuen Ansprüchen in Qualität, Umfang und auch teilweise in Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen.

Es wird das künftige Ziel sein, diese Alltagsbewältigung für ältere Mitmenschen zu unterstützen.

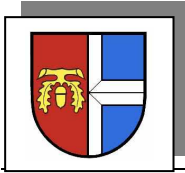
Es werden relativ neue Aspekte in der Planung Berücksichtigung finden müssen. So sollten solche Angebote wie Seniorenspielplätze über das traditionelle Boulespiel und Schachspiel hinaus in Form von Bewegungsinselfen in öffentlichen Grünflächen neu installiert werden. Diese Anregung zielt auch auf öffentliche Fußgängerbereiche, die eine höhere Aufenthaltsqualität beibemessen werden sollte. Bei Umgestaltungen / Neuanlagen der öffentlichen Grünflächen sind diese Aspekte zu berücksichtigen.

*Neubau von
generationsüber-
greifenden
Spielanlagen in
beiden Ortsteilen*

Verstärkt nachgefragt werden in Zukunft auch Maßnahmen für alternative Formen der Energiegewinnung. Vor dem Hintergrund steigender Energiepreise und zunehmenden Fragen nach Sicherheit und der Reichweite der Versorgung mit Öl und Gas kommt den erneuerbaren Energien eine besondere Bedeutung zu.

Der größte Teil der Maßnahmen auf diesem Gebiet sind im Bereich der vorhandenen oder geplanten Bausubstanz zu erreichen (Wärmepumpen, Wärmeisolierung, solarthermische Nutzung usw.).

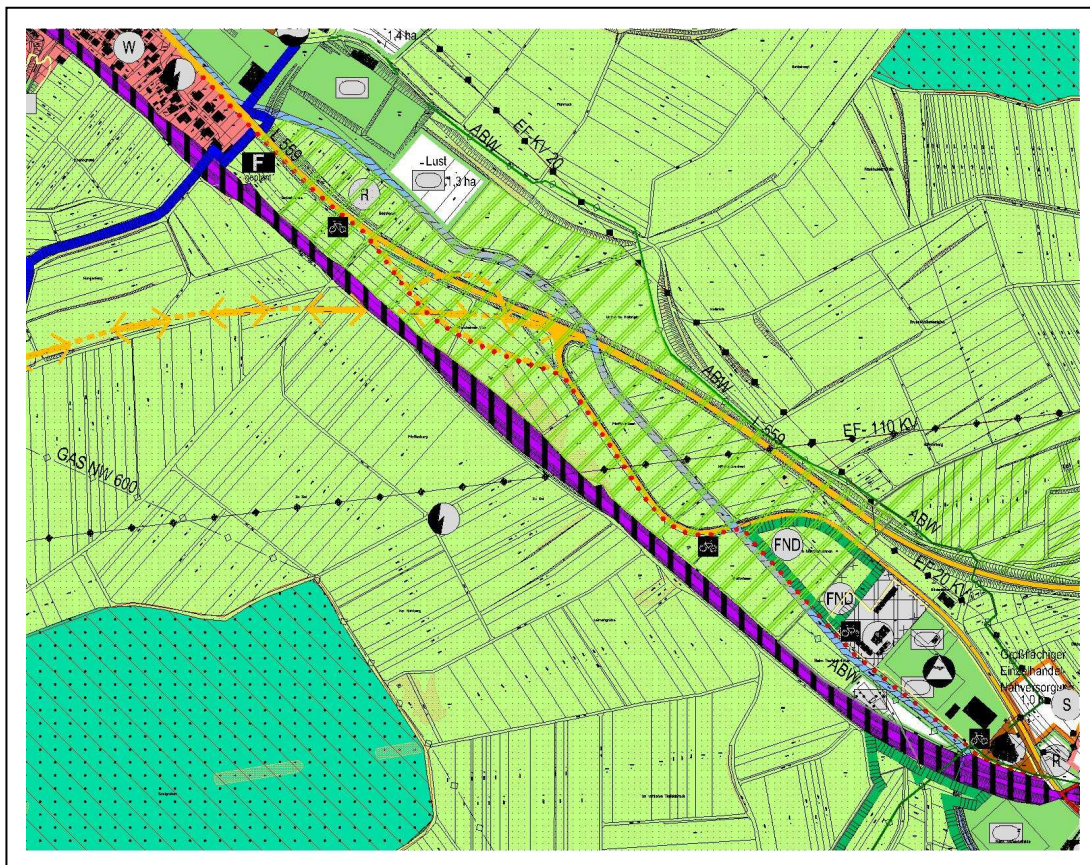
Nicht mehr berücksichtigt wird die im alten Flächennutzungsplan ausgewiesene Erweiterungsfläche für den Friedhof in Jöhlingen; u. a. wegen der Bevölkerungsentwicklung und aufgrund von neueren flächensparenden Bestattungsformen ist eine Erweiterung nicht mehr erforderlich.

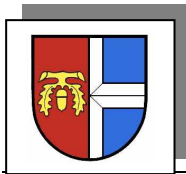


**Folgende Bereiche sind im Plan zur weiteren Entwicklung vorgesehen:
Fahrradverbindung Jöhlingen – Wössingen**

Im Rahmen des Ausbaus der B 293 sollte auch entlang der bisherigen B 293 ein direkter Radweg eingerichtet werden.

Dieser Radweg ist im FNP vermerkt.

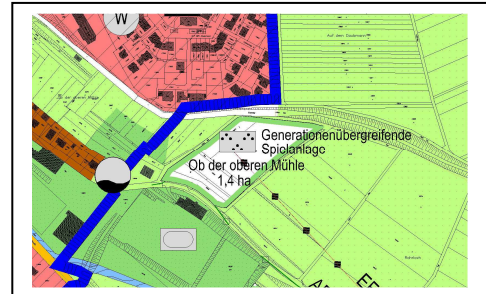




Ortsteil Jöhlingen „Ob der oberen Mühle“

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	1,4 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen Ackerbau
Geplante Nutzung	Grünflächen mit integrierten Spielanlagen



Regionalplanerische Vorgaben

Grünzäsur

Konflikte / Restriktionen

Keine

Städtebauliche Bewertung

Das Plangebiet liegt im weiteren Bereich der Spielanlagen und ist vom östlichen Ortsteil aus gut fußläufig erreichbar.

Die Anlage soll eine generationsübergreifende Spielanlage werden, und es wird damit Bezug genommen auf die sich ändernden demographischen Verhältnisse.

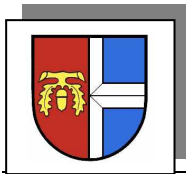
Bauliche Anlagen sind darüber hinaus nicht geplant.

Landschaftsplanerische Bewertung / Ziele

Hinsichtlich der Verträglichkeit mit den vorhandenen Biotoptypen besteht kein Problem.

Erschließung

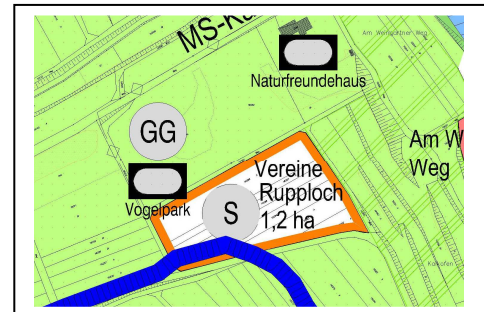
Das Plangebiet ist über die Anbindung der Sportanlagen gut erschlossen.



Ortsteil Jöhlingen „Vereinsanlage Rupploch“

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	1,2 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen Ackerbau
Geplante Nutzung	Sondergebiet für Vereinsanlagen



Regionalplanerische Vorgaben

Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft (Stufe II).

Konflikte / Restriktionen

Gute landwirtschaftliche Böden

Städtebauliche Bewertung

Das Plangebiet ist nicht in den Ortsbereich integriert und entzieht entsprechende Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung.

Andererseits ergeben sich von den geplanten Nutzungen potentielle Immissionen, die einen entsprechenden Abstand vom Ortsrand erfordern (was hier eingehalten wird).

Die Eignung für Freizeit und Erholung ist gegeben.

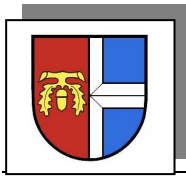
Die Lage ist oberhalb des Ortes etwas herausgehoben, daher ist es erforderlich, eine sensible Gestaltung (möglichst nur eingeschossige Bebauung) zu entwickeln.

Landschaftsplanerische Bewertung / Ziele

Besondere Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten. Wesentliches Ziel einer künftigen Planung ist die visuelle Einbindung in die Umgebung, die durch eine intensive Durchgrünung (Großgrün) als Weiterentwicklung der nördlich angrenzenden Grünstrukturen bewältigt werden muss.

Erschließung

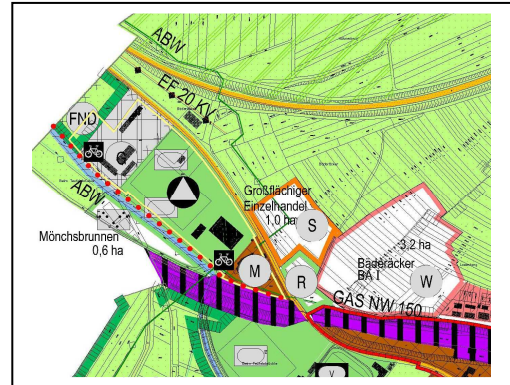
Das Plangebiet ist verkehrlich durch einen Wirtschaftsweg ausreichend erschlossen. Die weiteren Erschließungsmaßnahmen (Kanal, Wasser) sind noch zu erstellen.



Ortsteil Wössingen „Mönchsbrunnen“

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	0,6 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen Wiesen
Geplante Nutzung	Spielfläche mit Grillhütte



Regionalplanerische Vorgaben

Grünzäsur

Konflikte / Restriktionen

Keine

Städtebauliche Bewertung

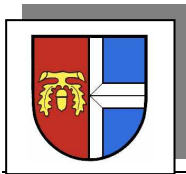
Das Plangebiet liegt zwischen Bahn und Walzbach im Anschluss an die Sportanlagen von Wössingen. Zum Bach sollten ausreichende Abstände eingehalten werden. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Landschaftsplanerische Bewertung / Ziele

Der Bereich ist geprägt von Großgrün sowohl entlang des Baches wie auch am Bahndamm. Dieser Bestand sollte gepflegt und evt. ergänzt werden. Wertvolle Eingriffe zur besseren Besonnung der künftigen Grillhütte sollten aber möglich sein.

Erschließung

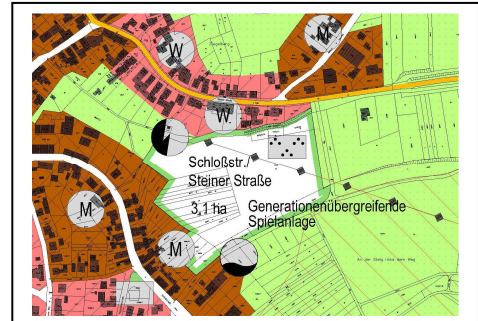
Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Spielanlagen.



Ortsteil Wössingen „Schloßstraße / Steiner Straße“

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	3,1 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen Gärten und Wiesen
Geplante Nutzung	Gartenanlage mit Spielmöglichkeiten (generationsübergreifende Spielanlage)



Regionalplanerische Vorgaben

Siedlungsfreifläche

Konflikte / Restriktionen

Keine

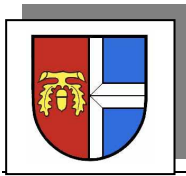
Städtebauliche Bewertung

Die Lage innerhalb eines Wohnquartiers ist fußläufig aus der östlichen Hälfte von Wössingen gut erreichbar. Gleichzeitig bestehen von hieraus vielfältige Wege in die freie Landschaft. Nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Mischgebiete durch die vorhandenen Abstände sind nicht zu erwarten.

Landschaftsplanerische Bewertung / Ziele

Mit einer guten Durchgrünung ergeben sich keine Nachteile für die Naturfaktoren.

Bei der konkreten Planung sollten die wertvolleren Bereiche ausgespart bzw. als naturnahe Zwischenbereiche erhalten werden.



10. Verkehr

10.1 Bisherige Entwicklung

Die verkehrliche Situation in Walzbachtal hat sich mit dem Ausbau der S – Bahn sehr positiv verändert. Dagegen stagniert die Situation für den Individualverkehr. Nach wie vor muss die regionale und überregionale Straßenanbindung - besonders im Vergleich zu Gemeinden im Rheintal - als **unterdurchschnittlich** eingestuft werden. Zwar liegt Walzbachtal an der B 293 (Pfinztal-Berghausen - Bretten - Eppingen) und ist über diese auch mit den wichtigen regionalen Verkehrsachsen B 10 (Landau - Karlsruhe - Pforzheim - Stuttgart) und der B 35 (Germersheim - Bruchsal - Bretten - Illingen) verbunden. Hügelige Topografie, ungünstige Zufahrten zu den Autobahnen sowie zeitraubende Ortsdurchfahrten auf den Bundesstraßen (u. a. Berghausen, Bruchsal, Remchingen) stellen allerdings Standortnachteile für den Wirtschaftsstandort Walzbachtal dar.

*Problem
Ortsdurchfahrt
Jöhlingen (B 293)*

10.2 Regionale Zielsetzung

Folgende Aus- und Neubaumaßnahmen sind im regional bedeutsamen Straßennetz mit höchster Priorität zu realisieren:
u.a. Verlegung der B 293 zwischen Berghausen und Jöhlingen (2 spuriger Ausbau).

10.3 Ziele des FNP's

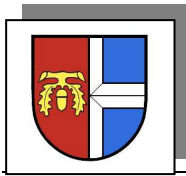
Der Bau der von Walzbachtal dringend geforderten Umgehung des Jöhlinger Siedlungsgebietes durch die B 293 ist noch nicht absehbar, die Planungen hierzu befinden sich noch immer im Anfangsstadium. Nach wie vor gehört der Ausbau der B 293 nicht zu den prioritären Verkehrsprojekten von Bund und Land.

Immerhin ist nunmehr eine Umweltverträglichkeitsstudie zur Ortsumgehung Jöhlingen beauftragt worden, als deren vorweggenommenen Ergebnis der im Plan vorgesehene Trassenverlauf realisiert werden soll. Gegenüber dem Regionalplan wird nunmehr eine Trasse favorisiert, die von dem bisherigen Knotenpunkt zwischen Jöhlingen und Wössingen in Richtung auf die bestehende Trasse der B 293 führt (Sportplatz Jöhlingen).

Die Trasse wird lediglich als Freihaltetrasse in den Plan eingetragen. Sie nimmt daher an der Verbindlichkeit nach § 5.2 BauGB nicht teil.

Im weiteren Verlauf der B 293 scheint in absehbarer Zeit keine wesentliche Entlastung des Nadelöhrs Berghausen möglich zu werden. Dies behindert für den Verkehr aus Walzbachtal die Erreichbarkeit des Oberzentrums Karlsruhe und der Anschlussstelle KA-Nord zur A 5 erheblich.

*Ständiges Problem:
Anbindung B 293
in Pfinztal*



Für Lkw besteht ein Durchfahrtsverbot in der Nachbargemeinde Weingarten, sodass diese aus Walzbachtal kommend nicht direkt zur B 3 sondern nur über Bretten und Bruchsal bzw. über Berghausen und Grötzingen gelangen können.

Die Gondelsheimer Straße (K 3506) von Jöhlingen nach Gondelsheim / Anschluss zur B 35 befindet sich in sehr schlechtem Ausbauzustand.

Nicht mehr Bestandteil der Planung ist die Straßenverbindung von der Steinerstraße zur L 571a Richtung Bretten. Diese Relation ist zu wenig frequentiert, so dass der erhebliche Eingriff in die Landschaft heute nicht mehr gerechtfertigt ist.

11. Freiraumstruktur und Kompensation

11.1 Naturräumlicher Bestand

Die Gemeinde Walzbachtal liegt innerhalb des Kraichgaus. Der Ortsteil Jöhlingen gehört zur Untereinheit der „Bruchsaler Randhügel“. Im Tal des Walzbaches, der das Hügelland markant teilt, steht überwiegend Hauptmuschelkalk an. Der Löss ist in ebenen Lagen tiefgründig verlehmt. Den größten Raum nehmen nach Nordosten zu schwachgeneigte Ackerflächen ein.

Nach der Geologischen Karte liegen die von der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Flächen im Verbreitungsbereich von Kalk-, Dolomit- und Mergelsteinen des mittleren und oberen Muschelkalkes, die größtenteils von Löss, Lösslehm, jungen Talgablagerungen sowie örtlich auch Auffüllungen überdeckt werden. Die ungefähre Verbreitung dieser geologischen Einheit kann dem verfügbaren geologischen Kartenwerk entnommen werden. Zur Mächtigkeit der quartären Lockergesteine liegen keine konkreten Daten vor.

Die Karbonatgesteine des Muschelkalkes können stellenweise stark verkastelt sein. Auf dem hochauflösenden digitalen Geländemodell sowie auf der Geologischen Karte sind z.B. mehrere Dolinen unmittelbar südlich von Binsheim erkennbar.

Charakteristisch sind in Jöhlingen die oft mehrere Meter tiefen Lössschluchten.

Der Ortsteil Wössingen gehört zur Untereinheit des „Brettener Hügellandes“. Gegenüber Jöhlingen mit seiner ausgeprägteren Tallage ist Wössingen eingebettet in eine Umgebung mit weiten Tälern und Mulden.

Der hier vorhandene Muschelkalk führt zu den Abbauflächen des Zementwerks.

Beide Gemarkungen sind nicht sehr groß. Die Höhenlagen sind überwiegend von Waldflächen besetzt (Rotbuchenwälder).

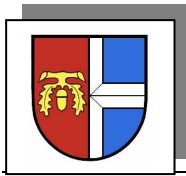
Ein großer Teil dieser Waldgebiete wurde als FFH – Gebiet ausgewiesen.

FFH – Gebiete erstrecken sich auch auf reichhaltig gegliederte landwirtschaftliche Flächen südlich von Wössingen, die zudem überlagert werden von Wasserschutzgebieten.

Weitere Wasserschutzgebiete liegen westlich von Jöhlingen in Richtung auf die Rheinebene.

Zu dem bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurde als Fachplan auch ein Landschaftsplan erstellt, auf den hier Bezug genommen wird.

*Abwechslungsreiche
Gliederung der
Landschaft*



11.2 Regionale Zielsetzungen

Regionale Freiraumstruktur

Den landesplanerischen Vorgaben entsprechend sind im Regionalplan Regionale Grünzüge, Grünzäsuren und Schutzbedürftige Bereiche für die verschiedenen Freiraumfunktionen und – nutzungen ausgewiesen. Diese Zielsetzungen in Text und Karte sind Vorgaben für die Bauleit-, Landschafts- und Fachplanung sowie für Umweltverträglichkeitsprüfungen (UVP).

Die in den Regionalen Grünzügen und in den Grünzäsuren zusammengefassten Freiräume erfüllen mehrere Funktionen gleichzeitig. Regionale Grünzüge und Grünzäsuren überlagern sich nicht.

Als Schutzbedürftige Bereiche sind außerhalb der Regionalen Grünzüge und der Grünzäsuren Bereiche ausgewiesen, in denen einzelne Funktionen geschützt werden sollen. Im Einzelnen handelt es sich um

- Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege,
- Schutzbedürftige Bereiche für die Landwirtschaft,
- Schutzbedürftige Bereiche für die Forstwirtschaft,
- Schutzbedürftige Bereiche für die Erholung und
- Schutzbedürftige Bereiche für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

Regionale Grünzüge und Grünzäsuren

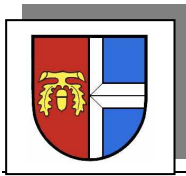
Allgemeiner Grundsatz

(1,G) Zur Herstellung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen besiedelten Räumen und Freiräumen sollen die Freiräume in den dicht besiedelten Räumen als Regionale Grünzüge sowie die Freiräume zwischen dicht benachbarten Siedlungsgebieten als Grünzäsuren geschützt werden.

Regionale Grünzüge

(1,Z¹) Die Regionalen Grünzüge (s. Raumnutzungskarte) nehmen Ausgleichsfunktionen für die besiedelten Flächen wahr. Sie sind als großflächige, zusammenhängende Teile der freien Landschaft für ökologische Funktionen oder für Freiraumnutzungen einschließlich der Erholung zu erhalten. Die bauliche Nutzung der Regionalen Grünzüge [...] hinaus ist ausgeschlossen.

(2,G) Die Inanspruchnahme für Verkehrsanlagen oder Leitungen sowie für Vorhaben, die aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden können, ist in begründeten Fällen möglich, wenn ihre Realisierung der genannten Zielsetzung nicht entgegensteht. Bei der Durchführung unvermeidbarer Maßnahmen ist dem Schutz ökologisch sensibler Bereiche eine besondere Bedeutung beizumessen.



Grünzäsuren

- (1,Z) Freiräume, die insbesondere zu Verhinderung bandartiger Siedlungsentwicklungen beitragen, sind als Grünzäsuren (s. Raumnutzungskarte) zu erhalten. Die Freihaltung der Grünzäsuren trägt zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage bei. Die bauliche Nutzung der Grünzäsuren über die in (2,G) genannten Ausnahmen hinaus ist ausgeschlossen.
- (2,G) Die Inanspruchnahme für Verkehrsanlagen oder Leitungen sowie für Vorhaben, die aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden können, ist in begründeten Fällen möglich, wenn ihre Realisierung der genannten Zielsetzung nicht entgegensteht. Eine möglichst weitgehende Reduzierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist anzustreben.
- (3,G) In den Grünzäsuren sollen vor allem Funktionen des ökologischen Austauschs, der Verbesserung des Klimas, der Sicherung wertvoller landschaftlicher Gegebenheiten und der Verringerung von Belastungen erfüllt sowie siedlungsnaher Freiraumnutzungen gewährleistet werden.

Schutzbedürftige Bereiche von Freiräumen

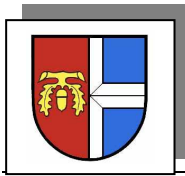
Naturschutz und Landschaftspflege

Allgemeine Grundsätze

- (1,G¹) Das natürliche Leistungsvermögen der Landschaft und ihre Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen soll bei der Entwicklung der Region als grundlegende Voraussetzung beachtet werden.
- (2,G) Vorhandene Belastungen der natürlichen Lebensgrundlagen sind zu verringern.
- (3,G) In den Freiräumen ist ein den natürlichen Standortbedingungen möglichst entsprechendes Landschaftsbild zu erhalten oder zu entwickeln.

Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege

- (1,Z) Die vorhandenen wertvollen Biotop sind als Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege (s. Raumnutzungskarte) zu sichern und gemäß den natürlichen Gegebenheiten ihrer Standorte nachhaltig zu entwickeln. Die vorhandenen wertvollen Biotop sind in den Randbereichen, in denen sie bereits Schäden aufweisen, wieder zu reaktivieren.
- (2,Z) Biotop von geringer Größe, die in den Schutzbedürftigen Bereichen für Naturschutz und Landschaftspflege nicht erfasst sind, sind wie die Schutzbedürftigen Bereiche zu behandeln.
- (3,G) In den Schutzbedürftigen Bereichen für Naturschutz und Landschaftspflege sollen nur solche Nutzungen zugelassen werden, die die ökologischen Qualitäten nicht beeinträchtigen oder zu ihrer Sicherung beitragen. Ihre Nutzung



für Verkehrsanlagen und Leitungen soll vermieden werden. Art und Intensität der Nutzung sollen so festgelegt werden, dass die charakterisierenden natürlichen Qualitäten der Schutzbedürftigen Bereiche nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt auch für Nutzungen außerhalb der Schutzbedürftigen Bereiche, wenn diese sich nachteilig auf die Schutzbedürftigen Bereiche auswirken können.

- (5,G¹) Die einzelnen Schutzbedürftigen Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege sollen durch linienhafte naturnahe Biotop miteinander verbunden werden. Hierzu sollen die vorhandenen, zur Vernetzung geeigneten Biotop wie Bachläufe, Gräben, Stufenraine, Hecken, Buschreihen, Hohlwege und dergleichen bzw. die vorhandenen Tümpel, Teiche, Gebüsch- und Baumgruppen, Dünen, Trockenhänge, feuchten Mulden und andere samt den ihnen zuzuordnenden ausreichend breiten Rand- und Begleitstreifen herangezogen werden.
- (6,V) Die in der Regel kleinflächigen Vernetzungsbiotop sollen auf der Ebene der konkretisierenden Planungen festgelegt werden.

11.3 Ziele des Flächennutzungsplans / Kompensationsräume

11.3.1 Landschaftsplan

Zum bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurde ein Landschaftsplan als Fachplanung erarbeitet. Dieser Landschaftsplan erlangt keine eigene Rechtskraft. Sein Inhalt wird soweit notwendig auch in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes übernommen. Erst mit dieser Übernahme werden diese Ziele rechtswirksam. Hierzu gehören

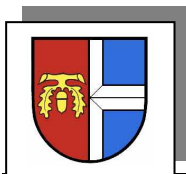
*Hinweis auf
bestehenden
Landschaftsplan*

- Aussagen zur Siedlungserweiterung
- Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie Maßnahmen für den Ausgleich
- Herausstellen von Kompensationssuchräumen

11.3.2 Bevorzugte Suchräume für Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß § 1a BauGB ist es notwendig, den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellungen im FNP planerisch vorzubereiten. Im vorliegenden Fall geschieht dies entweder durch spezielle Angaben (Angaben bei den Siedlungserweiterungen) oder durch den allgemeinen Verweis auf "Kompensationssuchräume". Es wird ein Potenzial an geeigneten Aufwertungsflächen ausgewählt, auf die in der verbindlichen Bauleitplanung zurückgegriffen werden kann.

*Neue Aufnahme
in den FNP:
Kompensationsflächen*



Eine Kompensation ist für alle *neu ausgewiesenen Siedlungsflächen* (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen) erforderlich. Bei den geplanten Grünflächen, Sonderbauflächen bzw. Einrichtungen für den Gemeinbedarf wird davon ausgegangen, dass der Eingriffsausgleich innerhalb dieser Flächen erfolgen kann. Sie sind dementsprechend auch nicht Bestandteil der Betrachtungen bei der Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs sowie der Kompensationsuchräume.

Die bevorzugten Suchräume für Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der räumlichen Bündelung solcher Maßnahmen in besonders geeigneten Teilräumen. Es ist daher für die gemeindliche Planung sinnvoll und zweckmäßig, möglichst frühzeitig Kompensationsmaßnahmen festzulegen und die notwendigen Bodenordnungsmaßnahmen als Voraussetzung für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.

Einzelmaßnahmen können so zu kohärenten Maßnahmenkonzepten zusammengefügt werden, so dass sie eine größere naturschutzfachliche Wirksamkeit entfalten als bei einer Durchführung von Maßnahmen auf einzelnen, verstreut liegenden Flächen.

*Vorbereitung von
Kompensationen im
Rahmen von
Ökokonten*

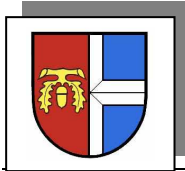
Für jeden Ortsteil werden mehrere Suchräume für Kompensationsflächen ausgewiesen, und es erfolgt daher zunächst keine konkrete Zuordnung zu den einzelnen Baugebieten. Soweit möglich und sinnvoll, sollen die Kompensationsflächen im gleichen Naturraum liegen wie der Eingriff, der ausgeglichen werden soll.

Die Maßnahmen können dabei in den bevorzugten Suchräumen häufig an bestehenden Strukturen wie beispielsweise naturschutzfachlich defizitär ausgeprägten Grünländern oder Streuobstbeständen ansetzen. Im Kraichgau spielen in einigen Teilräumen besondere Einzelstrukturen wie Bachläufe, Hohlwege, Steinriegel, Trockenmauern und Steinbrüche eine besondere Rolle. Stufenraine bilden ein weiteres landschaftstypisches Element im Kraichgau. Durch die Entwicklung von Stufenrain-Abfolgen können lineare, vernetzende Strukturen, beispielsweise in Form von Feldhecken, Feldgehölzen und Säumen, geschaffen werden, ohne dass hierfür größere Teile der oft wertvollen landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen werden müssen. Die genannten Strukturen finden sich, wie im Landschaftsplan dargestellt, verbreitet auch außerhalb der bevorzugten Suchräume und können auch hier Ansatzpunkte für Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft bilden.

*Bevorzugte
Entwicklungs-
maßnahmen*

Der Flächennutzungsplan unterscheidet hierbei auch die bevorzugte Zuordnung zu den Naturfaktoren. Es werden Kompensationsflächen primär für den Arten- und Biotopausgleich einerseits und solche für das Schutzgut Boden andererseits ausgewiesen.

*Arten- und
Biotopschutz*



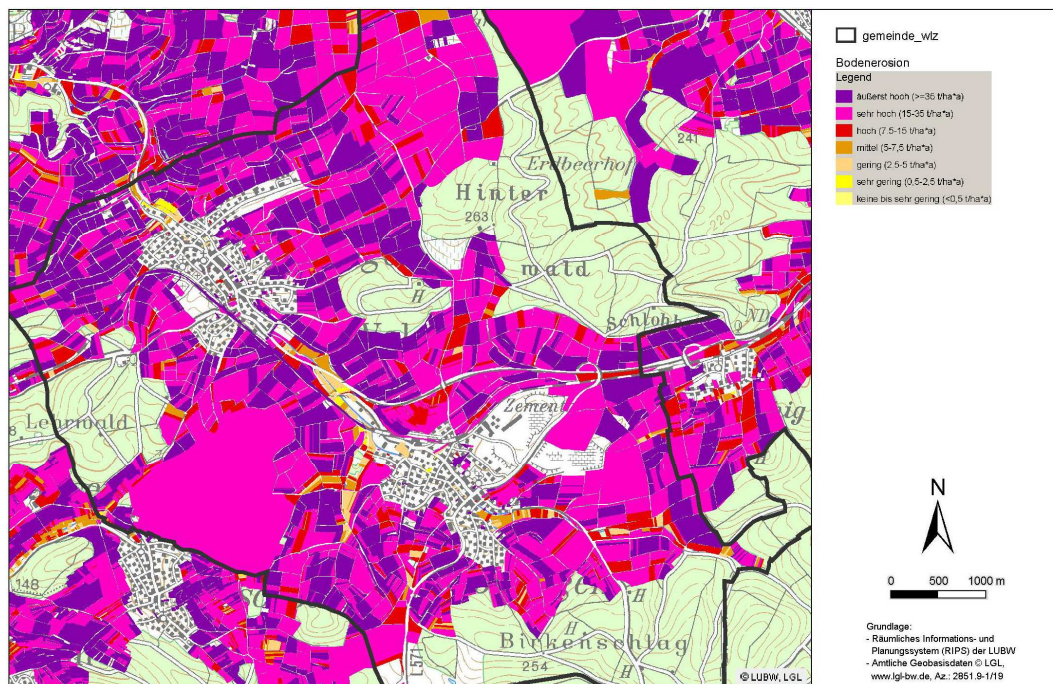
Im Zusammenhang mit dem Ausgleich für das Schutzgut Boden wird auf die Karte Nr. 11.3.2 a verwiesen, die die potentielle Bodenerosion in der Gemeinde Walzbachtal dargestellt. Diese Bodenerosion ist in Walzbachtal auf den landwirtschaftlichen Flächen aufgrund der Geländehängigkeit insgesamt sehr hoch. Bei Flächen äußerst hoher Bodenerosion (> 35 t / ha und Jahr) können zum Bodenschutz auch Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden – allerdings in Abhängigkeit von der Bodenqualität.

Bodenschutz

Bei schweren und überwiegend feuchten Böden entfällt häufig die Notwendigkeit des Bodenschutzes. Auch die Hauptwindrichtung kann ausschlaggebend sein für die Frage, ob Bodenschutzmaßnahmen erforderlich sind. Insofern kommt der Karte Nr. 11.3.2 a nur die Qualität von Verdachtsfällen zur Bodenerosion zu und eine Übernahme in den Flächennutzungsplan als Suchraum erfolgt zunächst noch nicht.

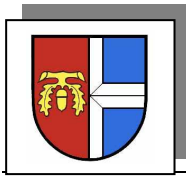
Ausgleichsmaßnahmen zum Schutzgut Boden im Fall von Bodenerosionen können z.B. Pflanzriegel und Hecken sein.

Karte 11.3.2 a Größe der Bodenerosionen



Ein großes Aufgabenpotential ergibt sich (zum Teil auch außerhalb von Suchräumen) entlang des Walzbaches und seiner Zuläufe im Rahmen von Renaturierungsmaßnahmen. Insbesondere die Bereiche beim Zementwerk und zwischen den Ortsteilen haben noch Aufwertungspotential.

Keine Kompensation auf landwirtschaftlichen Flächen



Zu den Suchräumen besteht allerdings der dringende Hinweis, dass keine landwirtschaftlichen Produktivflächen für Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden sollten. Die einzige Ausnahme besteht für die ökologische Strukturierung ausgeräumter Fluren, entlang von Wegen sowie für den Erosionsschutz.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden bereits durch Siedlungserweiterungen erheblich eingeschränkt, so dass eine weitere Inanspruchnahme für Kompensationsmaßnahmen nicht mehr erfolgen sollte.

12. Zusammenfassende Erklärung

Dem Flächennutzungsplan ist bei der Bekanntmachung nach § 6 Abs. 5 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der Alternativen gewählt wurde.

Dies wird nachfolgend mit Beschränkung auf die wesentlichen Punkte und mit Verweis auf die Texte vorgenommen:

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange hatten nach städtebaulichen Aspekten 1. Priorität bei der Abwägung verschiedener Belange zu den Planalternativen. Hierbei wurden insbesondere:

- Der vorhandene Landschaftsplan
und
- die Biotopausweisung

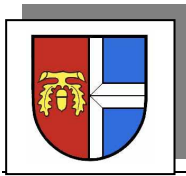
zur Beurteilung herangezogen.

Es wird auch auf die detaillierten Aussagen zu den geplanten Nutzungsänderungen (Steckbriefe) in der Begründung ebenso hingewiesen wie auch auf die Untersuchung und Bewertung potentieller Bauflächen (siehe Anhang). Diese letztere Untersuchung und Bewertung potentieller Bauflächen enthält auch ein Beurteilungskriterium „Verträglichkeit hinsichtlich der Schutzgüter von Natur und Landschaft“.

Es wurden aber auch Belange überprüft, die indirekt Einfluss haben auf die Umwelt.

Hierzu gehören:

- Anbindung an den ÖPNV
Dieses Kriterium weist einen hohen Bezug zum Umweltschutz auf, da u.a. durch steigende Entfernungen zu den Haltestellen des ÖPNV der Individualverkehr mit allen negativen Begleiterscheinungen verstärkt wird.
- Innere und äußere Erschließung
Hohe Aufwendungen für die Erschließung eines Baugebietes wirken sich letztlich auch belastend auf die Umwelt aus.



2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Es gab zu den Umweltbelangen keine besonderen Stellungnahmen im Rahmen der verschiedenen Öffentlichkeitsbeteiligungen.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

3.1 Vorverfahren

Die wesentlichen Stellungnahmen betrafen die Bevölkerungsentwicklung und daraus abgeleitet die Größe der Flächenausweisungen.

Hier wurde vor der Offenlage die Bedarfsermittlung zurückgenommen und es ergab sich eine größere Flächenreduzierung mit dem Baugebiet „Gageneck II“ das auf einen späteren Entwicklungsabschnitt nach dem Jahr 2025 verschoben wurde.

Auch die seinerzeit geplanten Flächen für Photovoltaik wurden zugunsten der Landwirtschaft sowie des Natur- und Landschaftschutzes aus der Planung gestrichen. Hier wurden letztlich die Belange des Umweltschutzes höher gewichtet. Mit dem Hinweis „Photovoltaik – Anlagen gehören auf die Dächer“ ergeben sich zu den Flächenausweisungen zudem schonendere Alternativen.

Eine weitere Änderung aufgrund der Behördenanhörung war die Reduzierung verschiedener Flächenausweisungen aus Gründen des Natur- und Landschaftschutzes (z.B. Vornen zu Gießhübel, Bollanden, Auf der Hoffmanns Seite, Rupploch).

3.2 Offenlage

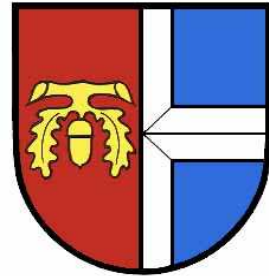
Aufgrund der intensiven Vorarbeiten vor der Offenlage insbesondere in Verbindung mit einem Behördentermin mit starken Bezügen zu den Umweltbelangen konnten die strittigen Fragen aufgearbeitet werden.

Im Rahmen der Offenlage ergab sich daher kein weiterer Anlass zur Abwägung von Umweltbelangen.

4. Abwägung von Alternativen

Auf die im Anhang zur Begründung der Flächennutzungsplanung vorgenommene umfangreiche Untersuchung und Bewertung aller potentiellen Bauflächen in Walzbachtal wird hier hingewiesen. Diese Untersuchung auf der Grundlage verschiedener Umweltqualitäten ist eine Ausgangsbasis für die Planung. Neben städtebaulichen Aspekten sind die Umweltbelange aber entscheidend für die Auswahl bzw. Aufnahme einer Fläche in den Flächennutzungsplan.

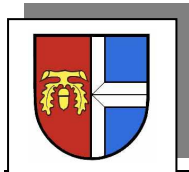
Die Abwägung ist nachvollziehbar in den Bewertungsbögen dargestellt worden.



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2025
GEMEINDE WALZBACHTAL
2. Fortschreibung**

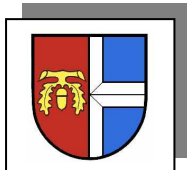
Anhang zum FNP

**Untersuchung
und
Bewertung
potentieller Bauflächen
in Walzbachtal**



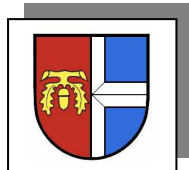
Entwicklungsflächen Jöhlingen:

Gebiets Nr.:	Baugebiet.:	Nutzung W = Wohnbaufläche, M=Gemischte Bauflächen, G = Gewerbliche Bauflächen S = Sonderbauflächen	Größe (ha)	Städte- bauliche Lage	Wohn- Wert/ Gewerbl. Eignung	Verträglichkeit hinsichtlich der Schutzgüter des Land- schaftsplans	Äußere Erschlies- sung	Innere Erschlies- sung	Anbindung ÖPNV	Anmerkungen
Jöhlingen										
J 1	Gageneck II	W	3,6	+	++	+ Gehölz- strukturen aussparen	+	+	+	Bebauung erst nach Verlegung der B 293, hoher Wohnwert, günstige Erschließung, Nähe zum ÖPNV Regionalplanerisch abgestimmter Bereich
J 2	Kochsgrund Hungerberg	W	6,7	0 Abtren- nung vom Ort durch die Bahnlinie	0	+ Erhalt vorh. Gehölz- strukturen für Eingrünung	--	0	+	Regionalplanerisch abgestimmter Bereich Lärm von gepl. B 293 Äußere Erschließung nur durch Bahnunterführung zu realisieren Wasserschutzgebiet/ Grünstreifen angrenzend Gebiet nicht empfehlenswert
J 2a	Kochsgrund Hungerberg	G alternativ	6,7	0	0	+ Erhalt vorh. Gehölz- strukturen für Eingrünung	--	0	+	Regionalplanerisch abgestimmter Bereich Äußere Erschließung problematisch durch Anbindung nach Verlegung der B 293 Gebiet nicht empfehlenswert
J 3	Auf dem Daubmann II	W	4,5	0	++	+ Gehölz- strukturen aussparen	+	+	- / --	Landwirtschaftliche Vorrangfläche Hang nach Norden geneigt Abriegelung zu Daubmann I, Anschluss an B 293 sinnvoll
J 4a	Südlich der K 3506	W	6,2	+/0	++	+	+	+	- / --	Teilweise abgestimmter Bereich, teilweise Vorrang für die Landwirtschaft. Erschließung teilweise über enge Gassen Hoher Wohnwert, teure Erschließung Anschluss an K 3506 erforderlich

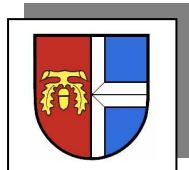


++ = sehr gut, + = gut, 0 = neutral, - = schlecht, -- = sehr schlecht, X = ohne Bewertung

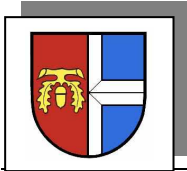
Gebiets Nr.:	Baugebiet.:	Nutzung W = Wohnbaufläche, M=Gemischte Bauflächen, G = Gewerbliche Bauflächen S = Sonderbauflächen	Größe (ha)	Städte- bauliche Lage	Wohn- Wert/ Gewerbl. Eignung	Verträglichkeit hinsichtlich der Schutzgüter des Land- schaftsplans	Äußere Erschlies- sung	Innere Erschlies- sung	Anbindung ÖPNV	Anmerkungen
Jöhlingen										
J 4b	Schäferloch	W	2,8	+/0	++	+	0/ -	+	--	Teilweise abgestimmter Bereich, teilweise Vorrang für die Landwirtschaft. Erschließung teilweise über enge Gassen im Altortsbereich, evtl. auch Anbindung an K 3506 Hoher Wohnwert, teure Erschließung
J 4c	Vornen zu Gießhübel	W	5,5	+/0	++	+	0	+	--	Die Haupteerschließung erfolgt über die Langentaler Strasse – noch möglich, teilweise regionalplanerisch abgestimmter Bereich, teilweise Vorrangfläche für die Landwirtschaft, weite Entfernung zum ÖPNV, noch guter Wohnwert, teure Erschließung
J 5	Frauen- häusle/ Oberhalb Schäferloch	W	5,0	++	+	+ Gehölz- strukturen aussparen	+/0	+	--	Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft Erschließung über K 3506 erforderlich, noch guter Wohnwert
J 6	Auf der Hofmanns Seite	G	2,9	-	0	- Tallage Erhalt der Grün- strukturen	+	+	Ohne Bedeutung	Regionalplanerisch abgestimmter Bereich, Wasserschutzgebiet, verkehrliche Orientierung nach Weingarten, positiv für kundenorientiertes Gewerbe
J 6a alternativ	Auf der Hofmanns Seite	S Vereine	2,9	0	entfällt	+ Erhalt der Gehölz- strukturen für Eingrünung	+	+	Ohne Bedeutung	Regionalplanerisch abgestimmter Bereich Als Vereinsgelände gut nutzbar, eine Durchgrünung ist erforderlich



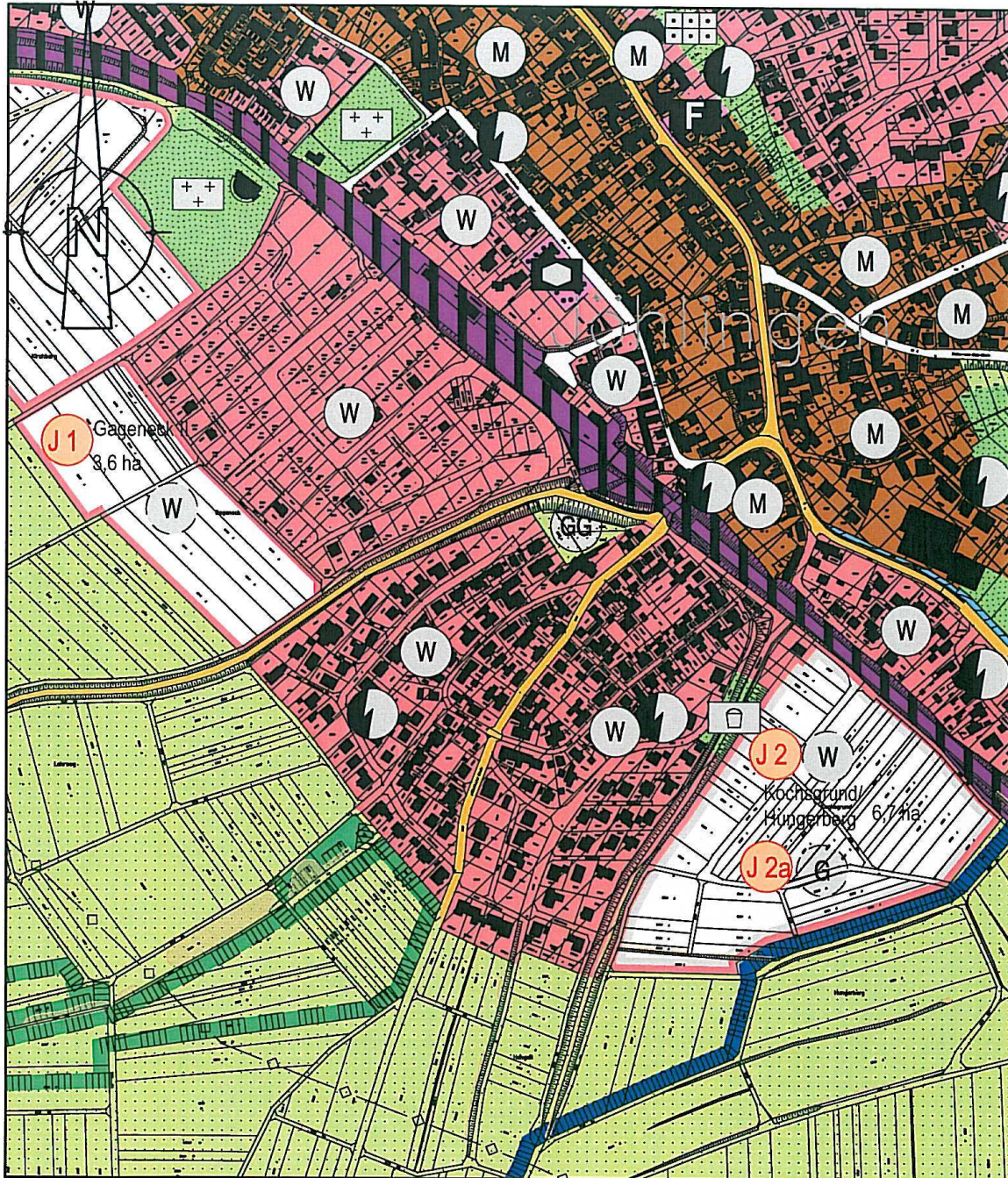
Gebiets Nr.:	Baugebiet.:	Nutzung W = Wohnbaufläche, M=Gemischte Bauflächen, G = Gewerbliche Bauflächen S = Sonderbauflächen	Größe (ha)	Städte- bauliche Lage	Wohn- Wert/ Gewerbl. Eignung	Verträglichkeit hinsichtlich der Schutzgüter des Land- schaftsplans	Äußere Erschlies- sung	Innere Erschlies- sung	Anbindung ÖPNV	Anmerkungen
Jöhlingen										
J 7a	Weierbach	S Vereine	6,9	--	entfällt	-- Vielfältige Strukturen, Verträglichkeit prüfen	0 Nur land- wirtschaftl. Weg	-- starke Hang- lage	Ohne Bedeutung	Teilweise im Wasserschutzgebiet Geschützter Grünbereich Gebiet nicht empfehlenswert
J 7b	Rupploch	S Vereine	1,8	--	+	+	0 Nur land- wirtschaftl. Weg		Ohne Bedeutung	Wegen der isolierten Lage bedingt empfehlenswert.
J 8a	Am Weingartener Weg	W	0,7	+	0/+	+	++	++	-	Regionalplanerisch abgestimmter Bereich einfache Erschließung
J 8b	Wirnstal	W	1,5	+	+	0	+	+	0	Regionalplanerisch abgestimmter Bereich, guter Wohnwert, durchschnittliche Erschließungs- kosten
J 9	Bollanden Erweiterung	W	1,6	0	0	-	+	-	++	Südl.: Kleingärten, nördl.: Landwirtschaft Emissionen von der Bahn. Nördliches und südliches Gebiet können nur getrennt erschlossen werden. Empfehlung: nördliches Gebiet nur Arrondierung mit 2 – 3 Bauplätzen, Günstige Erschließung



Gebiets Nr.:	Baugebiet.:	Nutzung W = Wohnbaufläche, M=Gemischte Bauflächen, G = Gewerbliche Bauflächen S = Sonderbauflächen	Größe (ha)	Städte- bauliche Lage	Wohn- Wert/ Gewerbl. Eignung	Verträglichkeit hinsichtlich der Schutzgüter des Land- schaftsplans	Äußere Erschlies- sung	Innere Erschlies- sung	Anbindung ÖPNV	Anmerkungen
Jöhlingen										
J 10	Lust	Grünfläche Sportgelände	1,3	+	entfällt	0	+	+	Ohne Bedeutung	Lage in der Grünzäsur, Hochbauten daher nicht zulässig
J 11	Ob der oberen Mühle	Grünfläche Spielanlagen	1,1	+	entfällt	+	+	+	Ohne Bedeutung	Für Senioren nur eingeschränkt erreichbar, keine zentrale Lage, Gelände hängig
J 11a	Ob der oberen Mühle	Wohnen	1,4	0	+	+	+	+	0	Lage in der Grünzäsur, daher nicht genehmigungsfähig
J 12	Schänzle/ Kirchberg	W	9,2	0	+/0	0	--	+	+	Isolierte Lage, keine äußere Erschließung vorhanden, Anbindung an Gageneck kaum möglich, Gebiet nicht empfehlenswert
J 13	Bollenberg	W	9,6	-	+	0/- reich strukturiertes Gebiet	-	0	--	Vorrang für die Landwirtschaft, teure Erschließung Gebiet nicht empfehlenswert
J 14	Bettel- häusle Ortsausgang Süd	S Markt	0,7	- nicht integrierte Lage	+	Lage an B 293	- freie Strecke	0 Topo- grafie bewegt	0	Lage in Grünzäsur, daher nicht zulässig, Planaufnahme nicht empfehlenswert
J 14 a	Bettel-häusle Ortsausgang Süd	S Gemeinbedarf Feuerwehr	0,7	0	+	Lage an B 293	- freie Strecke	0 Topo- grafie bewegt	Ohne Bedeutung	Lage in Grünzäsur, daher derzeit nicht zulässig.



Potentielle Entwicklungsflächen

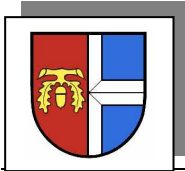


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER GEMEINDE WALZBACHTAL
2. ÄNDERUNG
Entwicklungsflächen 1/ 2/ 2a
Ortsteil Jöhlingen
M 1: 5000

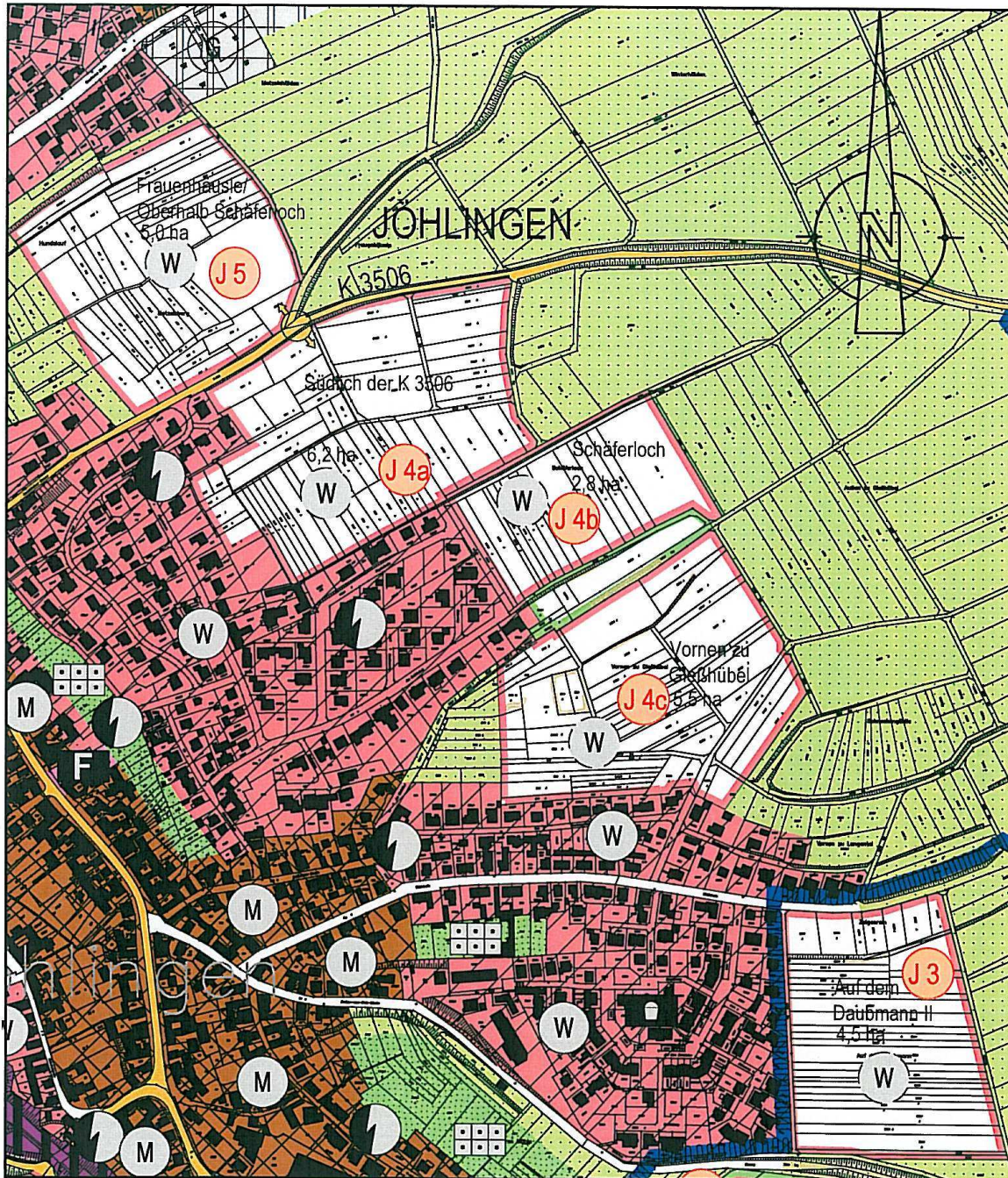


• Architekten
• Erschließung

ROMMELSTRASSE 1
76227 KARLSRUHE
TEL.: 0721/464714-0
FAX: 0721/464714-29
E-Mail: info@proell-architekten.de



Potentielle Entwicklungsflächen

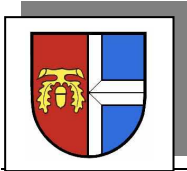


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER GEMEINDE WALZBACHTAL
2. ÄNDERUNG
Entwicklungsflächen 3/ 4 a,b,c/ 5
Ortsteil Jöhlingen
M 1: 5000

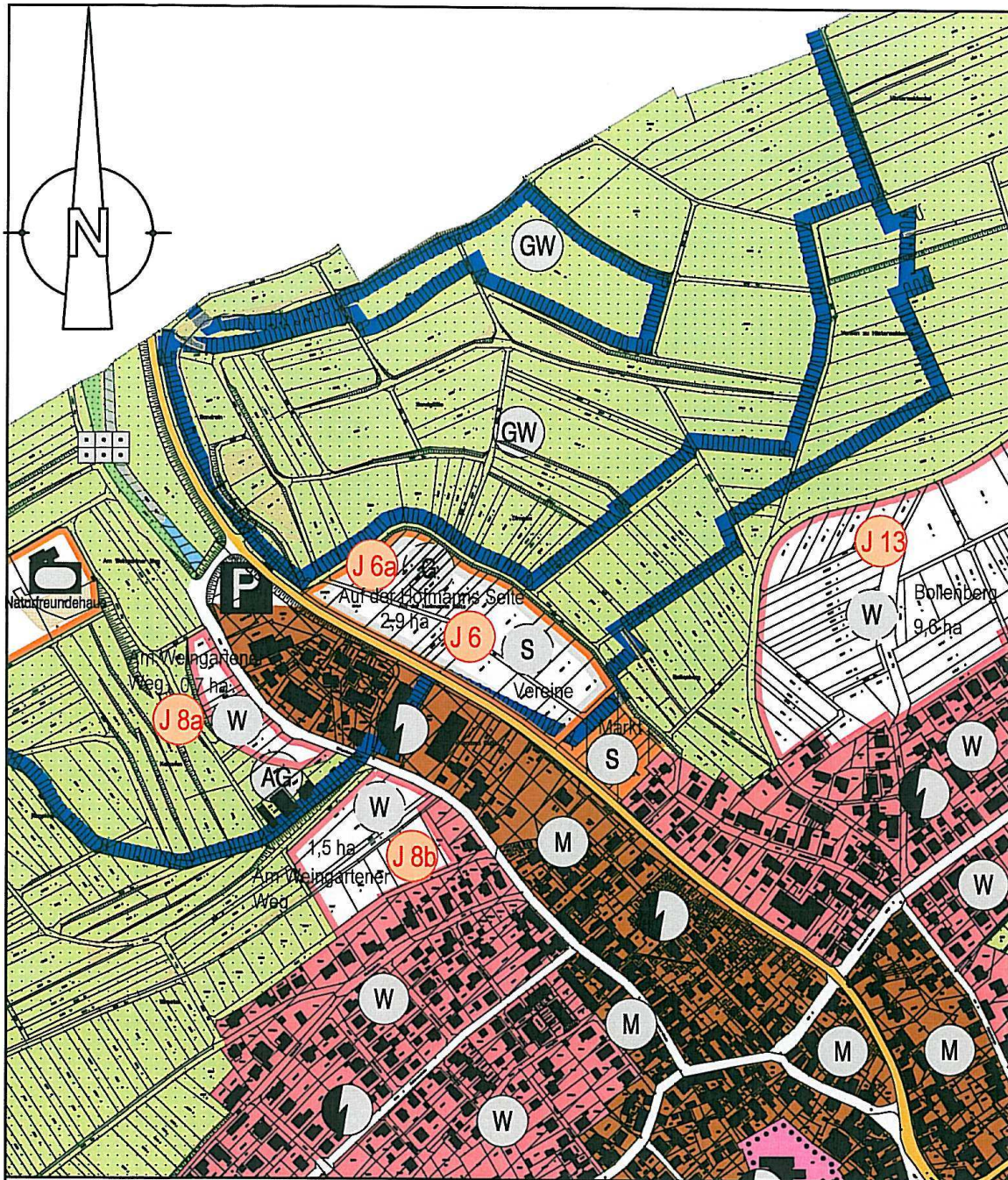


• Architekten
• Erschließung

ROMMELSTRASSE 1
76227 KARLSRUHE
TEL: 0721/464714-0
FAX: 0721/464714-29
E-Mail: info@proell-architekten.de



Potentielle Entwicklungsflächen

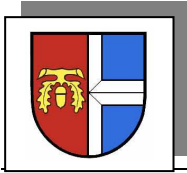


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER GEMEINDE WALZBACHTAL
2. ÄNDERUNG
Entwicklungsflächen 6/ 6a
Ortsteil Jöhlingen
M 1: 5000

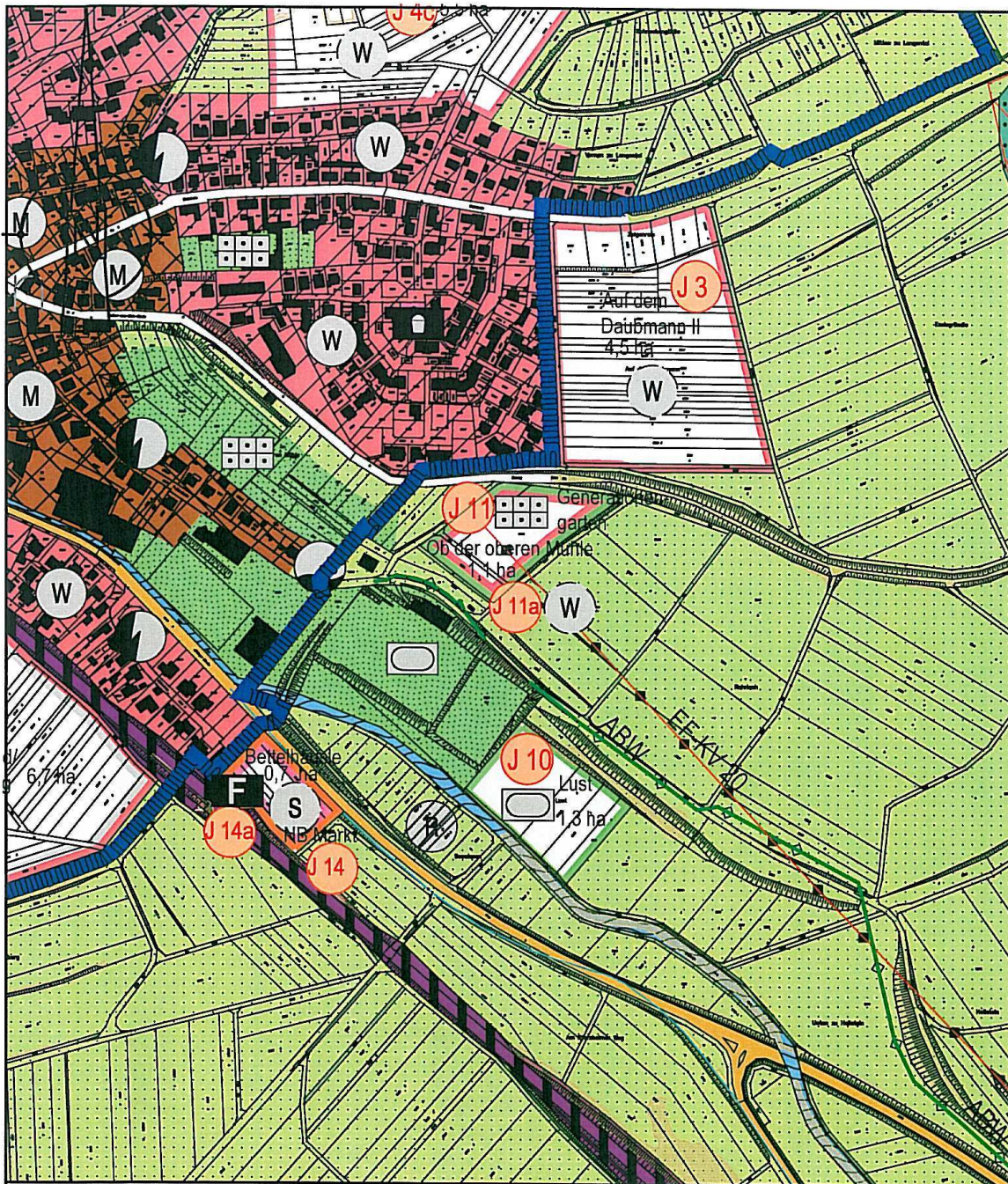


• Architekten
• Erschließung

ROMMELSTRASSE 1
76227 KARLSRUHE
TEL.: 0721/464714-0
FAX: 0721/464714-29
E-Mail: info@proell-architekten.de



Potentielle Entwicklungsflächen



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER GEMEINDE WALZBACHTAL



2. ÄNDERUNG

Entwicklungsflächen 10/ 11/ 11a/ 14/ 14a

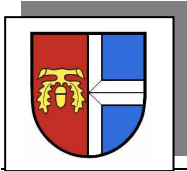
Ortsteil Jöhlingen

M 1: 5000

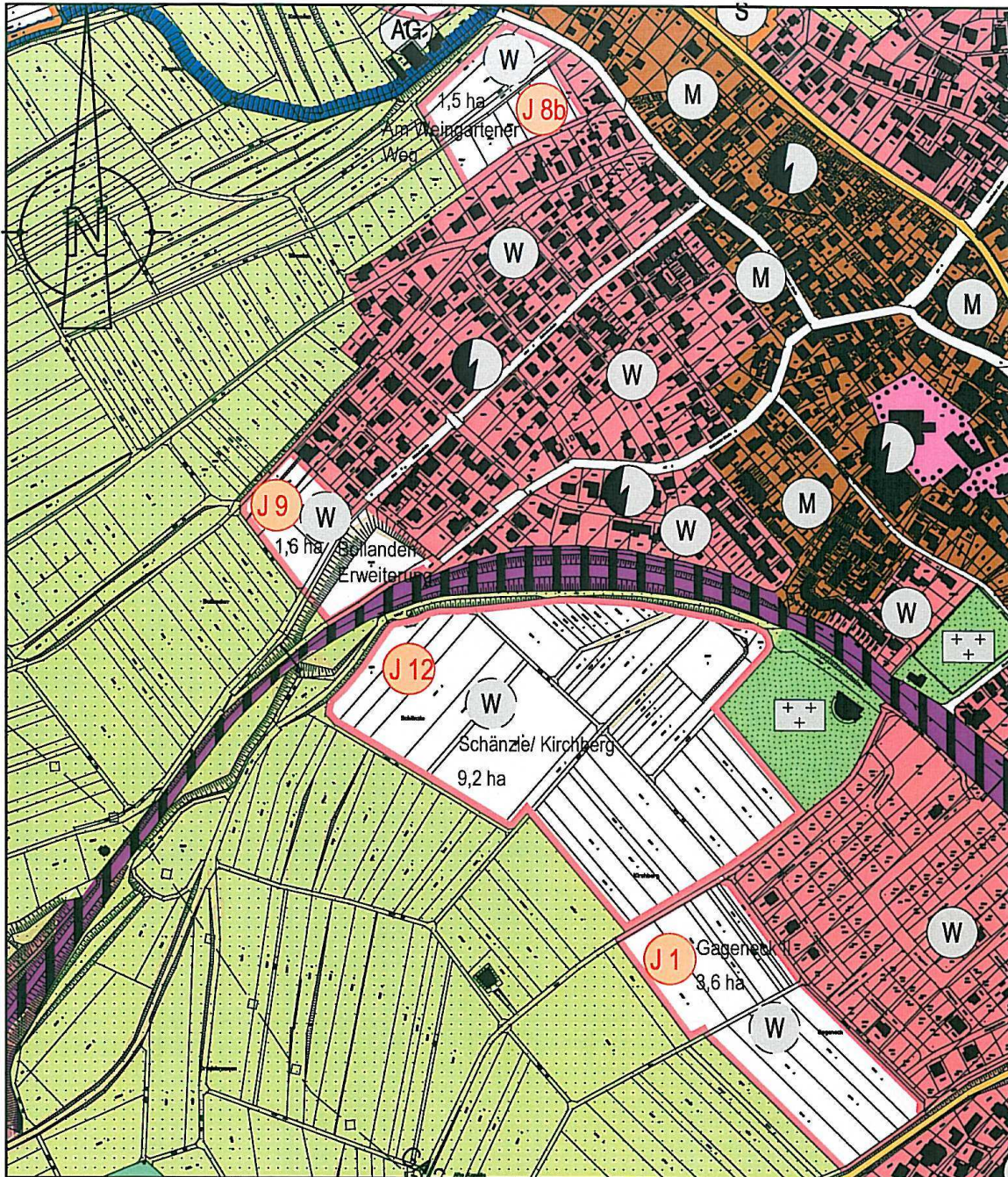


• Architekten
• Erschließung

ROMMELSTRASSE 1
76227 KARLSRUHE
TEL.: 0721/464714-0
FAX: 0721/464714-29
E-Mail: info@proell-architekten.de



Potentielle Entwicklungsflächen

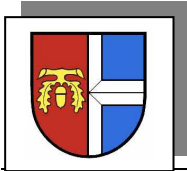


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER GEMEINDE WALZBACHTAL
2. ÄNDERUNG
Entwicklungsfläche 12
Ortsteil Jöhlingen
M 1: 5000

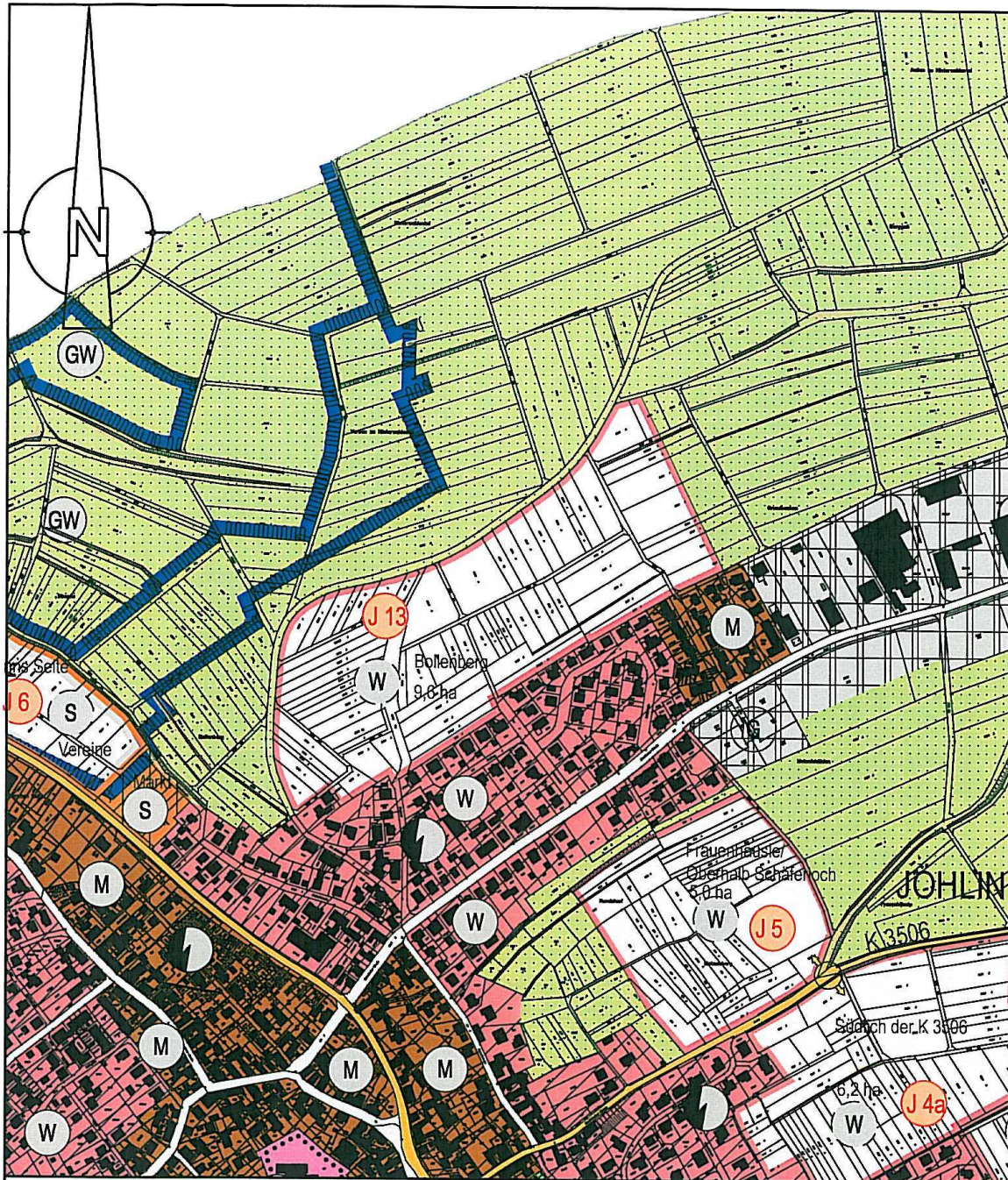


• Architekten
• Erschließung

ROMMELSTRASSE 1
76227 KARLSRUHE
TEL.: 0721/464714-0
FAX: 0721/464714-29
E-Mail: info@proell-architekten.de



Potentielle Entwicklungsflächen

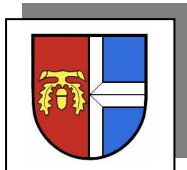


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER GEMEINDE WALZBACHTAL
2. ÄNDERUNG
Entwicklungsfläche 13
Ortsteil Jöhlingen
M 1: 5000



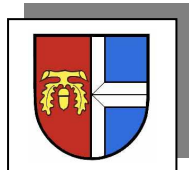
• Architekten
• Erschließung

ROMMELSTRASSE 1
76227 KARLSRUHE
TEL.: 0721/464714-0
FAX: 0721/464714-29
E-Mail: info@proell-architekten.de

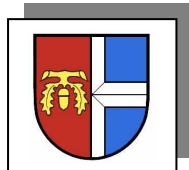


Gemeinde Wössingen:

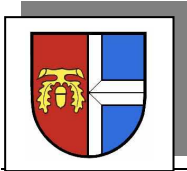
Gebiets Nr.:	Baugebiet.:	Nutzung W = Wohnbaufläche, M=Gemischte Bauflächen, G = Gewerbliche Bauflächen S = Sonderbauflächen	Größe (ha)	Städte- bauliche Lage	Wohn- Wert/ Gewerbl. Eignung	Verträglichkeit hinsichtlich der Schutzgüter des Land- schaftsplans	Äußere Erschlies- sung	Innere Erschlies- sung	Anbindung ÖPNV	Anmerkungen
Wössingen										
W 1a	Bäderacker	W	3,1	0 Randlage	0	+	0	+	++	Regionalplanerisch abgestimmter Bereich, Immissionen von der B 293,
W 1b	Bäderacker	W	3,3	0 Randlage	0	+	0/+	+	++	Regionalplanerisch abgestimmter Bereich, Immissionen von der B 293,
W 2	Tieracker	W	2,1	0	+	- Streuobst ausgespart Artenschutz evtl. (Vögel)	++	+	+	Regionalplanerisch abgestimmter Bereich Abstand zum Landschaftsschutzgebiet Wasserschutzgebiet angrenzend Stichstrassen vorhanden Günstige Erschließung
W 3	Kreuzacker	W	2,9	- Randlage	+	0 Erhalt Biotope am Weg	0/+	+	--	Lage innerhalb Wasserschutzgebiet, Randgebiet zum Landschaftsschutz Gebiet nicht empfehlenswert
W 4	Erweiterung Halle	W	3,1	+	++	- teilweise Wiesen und Obst	+	+	- (750 m)	Teilweise Vorrangfläche für die Landwirtschaft Wasserschutzgebiet angrenzend. FFH Gebiet angrenzend
W 5	Hühner- acker/ Hafners- grund	W	9,3	0	0	0 Biotopstruktur in Rand- bereichen aussparen	+	+	- (800 m)	Regionalplanerisch abgestimmter Bereich Grüngürtel zum Wohngebiet kann größtenteils entfallen ÖPNV über „Bitschengäble“. Wohnwert durch Nähe zum Gewerbe und Zementwerk mäßig, Als Wohngebiet nicht empfehlenswert



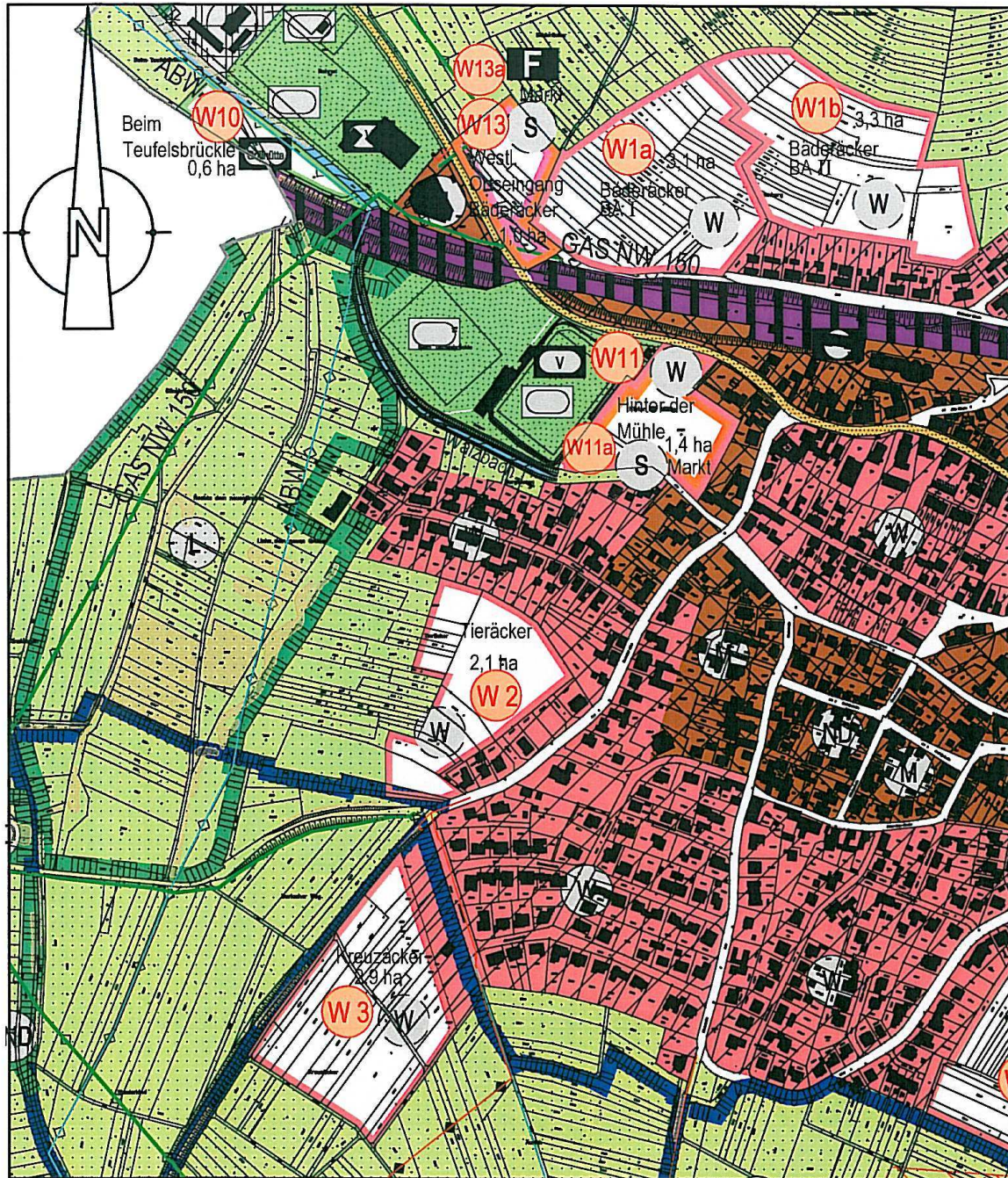
Gebiets Nr.:	Baugebiet.:	Nutzung W = Wohnbaufläche, M=Gemischte Bauflächen, G = Gewerbliche Bauflächen S = Sonderbauflächen	Größe (ha)	Städte- bauliche Lage	Wohn- Wert/ Gewerbl. Eignung	Verträglichkeit hinsichtlich der Schutzgüter des Land- schaftsplans	Äußere Erschlies- sung	Innere Erschlies- sung	Anbindung ÖPNV	Anmerkungen
Wössingen										
W 5a alternativ	Hühner- äcker/ Hafners- grund	G	9,3	++ Verkehr tangiert Keine Wohnbeb.	+	- Biotopstruktur Bestand Tallage	+	+	Ohne Bedeutung	Teils angrenzendes Mischgebiet
W 6	Klotzäcker/F alltor	G	13,3	--	0 bewegte Topo- grafie	- Biotop aussparen	--	0	Ohne Bedeutung	Regionalplanerisch abgestimmter Bereich Über Kreisel (Umbau Anschluss L 571a) erschließbar, kein Anschluss über das Ortsgebiet. Gebiet nicht empfehlenswert, da erheblicher Eingriff in die freie Landschaft
W 7	Brühl/An der Steig/Links dem Weg	S Vereine	2,6	+	entfällt	0 Biotop erhalten FFH- Verträglichkeit prüfen	+	+	Ohne Bedeutung	Vorrangfläche für die Landwirtschaft Lage am Ortseingang, teilweise bereits mit Hütten + Pferdekoppel belegt FFH-Gebiet angrenzend Gute Eignung für Vereinsnutzung bei entsprechender Durchgrünung.
W 8	Netzweg	S Vereine	1,7	0 exponierte Lage	entfällt	+/0	0	+	Ohne Bedeutung	Vorrangfläche für die Landwirtschaft Gute Anbindung bei Umgehung K 3565 Bedingt geeignet nur nach Bau der Umgehung
W 9	Falltor	S Vereine	2,6	+/0	entfällt	+ Erhalt Biotop am Weg	+	+	Ohne Bedeutung	Regionalplanerisch abgestimmter Bereich
W 10	Mönchs- brunnen	Grünfläche m. Grillhütte	0,6	0	entfällt	-- Auenbereich	+	-	Ohne Bedeutung	Bedingt geeignet, ökologisch wertvoller Bereich.



Gebiets Nr.:	Baugebiet.:	Nutzung W = Wohnbaufläche, M=Gemischte Bauflächen, G = Gewerbliche Bauflächen S = Sonderbauflächen	Größe (ha)	Städte- bauliche Lage	Wohn- Wert/ Gewerbl. Eignung	Verträglichkeit hinsichtlich der Schutzgüter des Land- schaftsplans	Äußere Erschlies- sung	Innere Erschlies- sung	Anbindung ÖPNV	Anmerkungen
Wössingen										
W 11	Hinter der Mühle	W/ M	1,4 (0,8)	+	0	+	++	+	++	Lärmbeeinträchtigungen, empfehlenswert ist nur der östliche Teil, der westliche Teil sollte als Abstandsfläche nicht bebaut werden.
W 11a alternativ	Hinter der Mühle	S Markt	1,4	++	++ Lage an L 571a	+/0	++	+	++	Als Marktstandort geeignet
W 12	Schloßstr. / Steiner Str.	Grünfläche mit Parkanlage	2,8	+	entfällt	+	+	+	+/-	Sinnvoll mit gemeinsamer Entwicklung des Gebiets W7
W 13	Westl. Orts- eingang/ Bäderäcker	S Markt	1,0	0	+	+	++	+	+	Geeignete Lage für einen Marktstandort, allerdings nur teilintegriert, für größere Teile von Wössingen nicht fußläufig erreichbar
W 13	Westl. Orts- eingang/ Bäderäcker	S Gemeinbedarf Feuerwehr	1,0	+	+	+	++	+	Ohne Bedeutung	Sehr geeignete Lage für Feuerwehr



Potentielle Entwicklungsflächen



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER GEMEINDE WALZBACHTAL



2. ÄNDERUNG

Entwicklungsflächen 1a,b/ 2/ 3/ 10/ 11,11a/13,13a

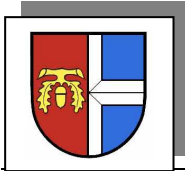
Ortsteil Wössingen

M 1: 5000

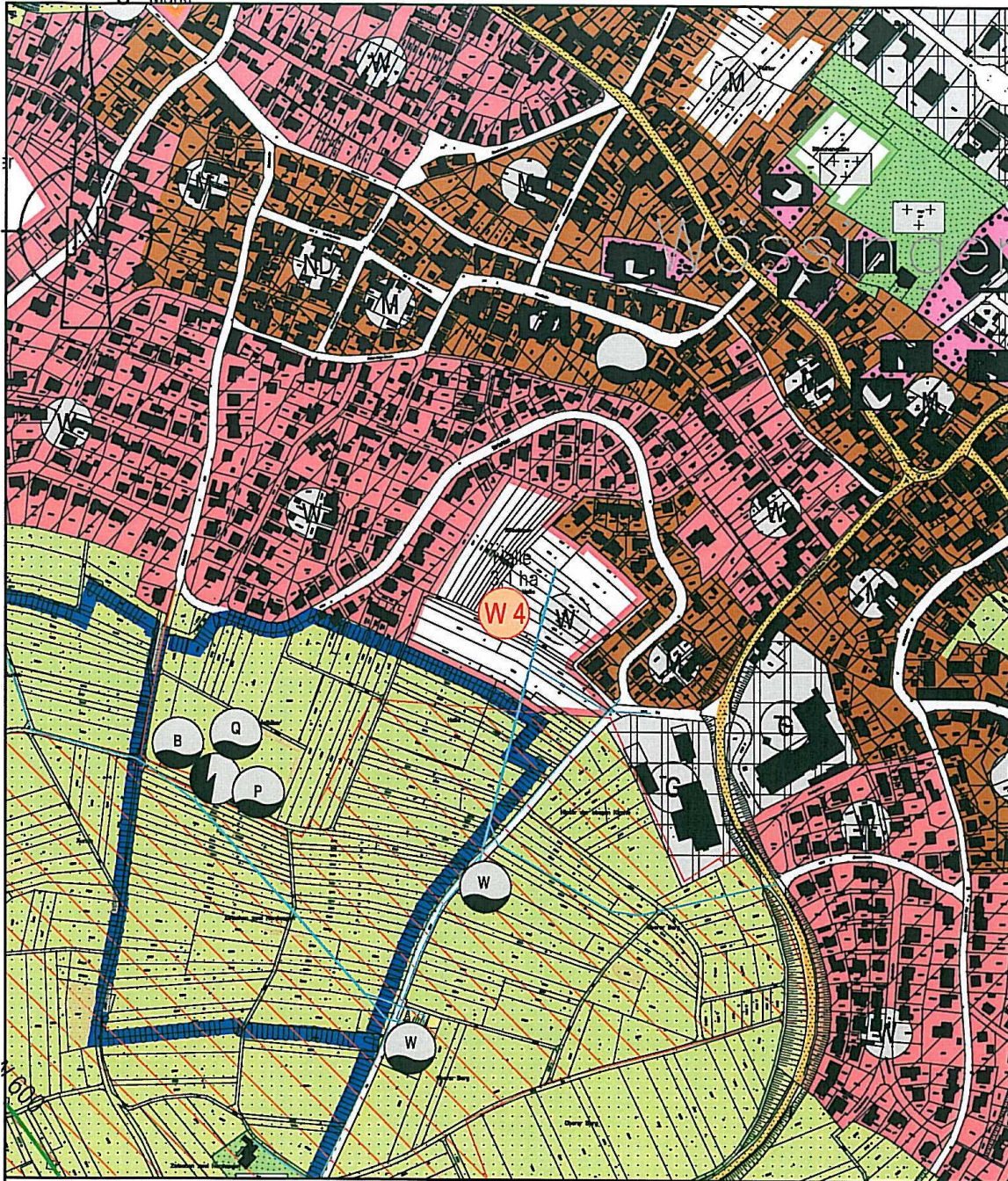


• Architekten
• Erschließung

ROMMELSTRASSE 1
76227 KARLSRUHE
TEL.: 0721/464714-0
FAX: 0721/464714-29
E-Mail: info@proell-architekten.de



Potentielle Entwicklungsflächen

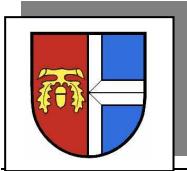


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER GEMEINDE WALZBACHTAL
2. ÄNDERUNG
Entwicklungsfläche: 4
Ortsteil Wössingen
M 1: 5000

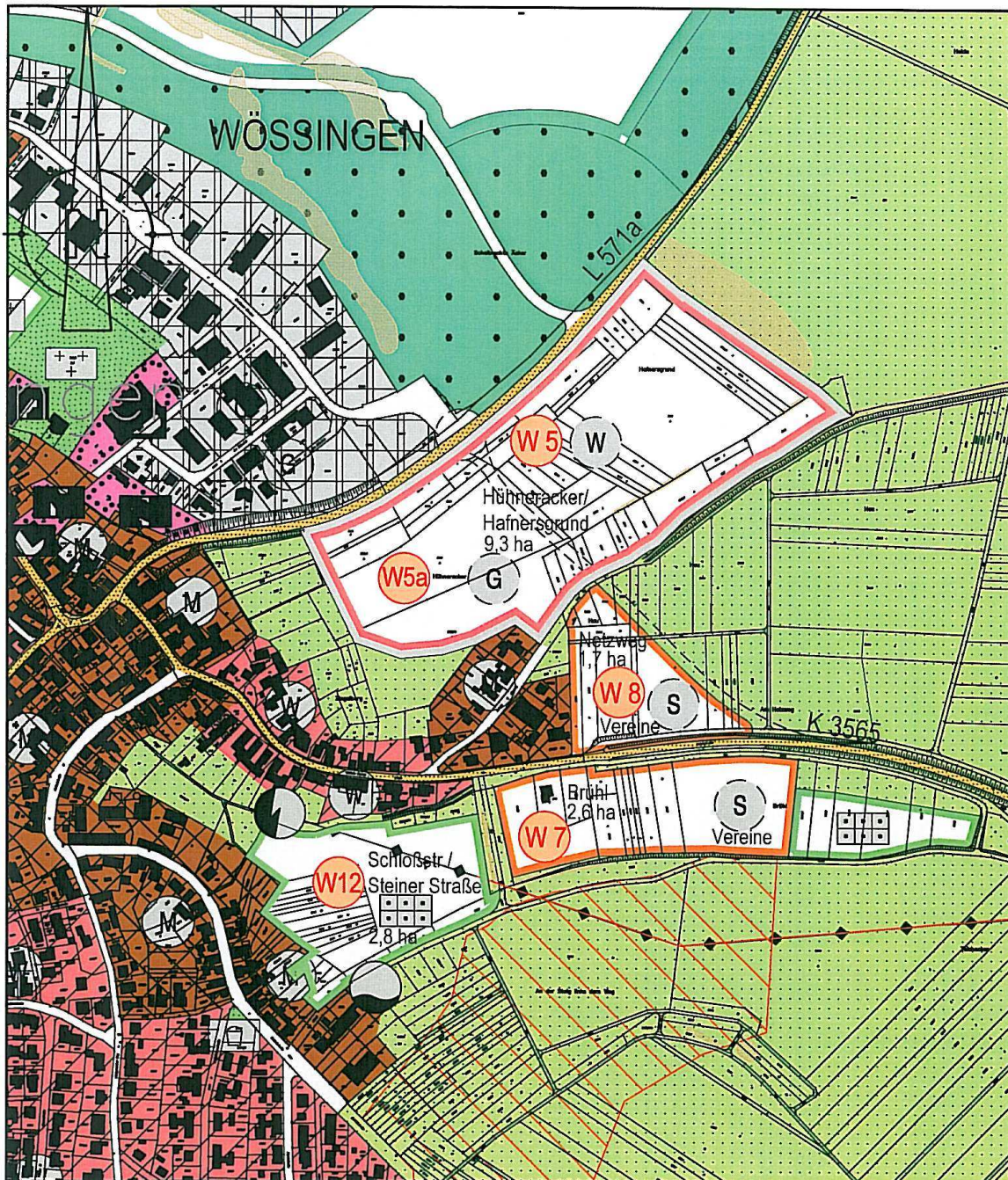


• Architekten
• Erschließung

ROMMELSTRASSE 1
76227 KARLSRUHE
TEL.: 0721/464714-0
FAX: 0721/464714-29
E-Mail: info@proell-architekten.de



Potentielle Entwicklungsflächen



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER GEMEINDE WALZBACHTAL

2. ÄNDERUNG

Entwicklungsflächen 5,5a/ 7/ 8/ 12

Ortsteil Wössingen

M 1: 5000



• Architekten
• Erschließung

ROMMELSTRASSE 1
76227 KARLSRUHE
TEL.: 0721/464714-0
FAX: 0721/464714-29
E-Mail: info@proell-architekten.de

