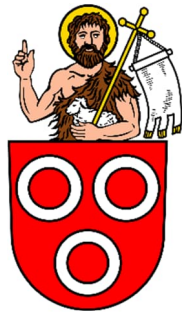


Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

Schwaigern-Massenbachhausen

Landkreis Heilbronn



2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Zieljahr 2040

Begründung

gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 01.04.2026

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Allgemeines	1
1.1	Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung	1
1.2	Erforderlichkeit der Fortschreibung	1
1.3	Planungsgebiet und Planungszeitraum	2
2.	Verfahren	3
3.	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Vorgaben der Raumordnung	4
3.2	Bevölkerungsprognose	5
4.	Bauflächenbedarfsnachweis	5
4.1	Wohnbauflächenbedarf 2023 – 2040	5
4.2	Gewerbeflächenbedarf	8
4.3	Sonstiger Flächenbedarf	8
5.	Flächenbilanz	9
6.	Erläuterung der geplanten Flächen und Planänderungen	10
6.1	TVR Schwaigern	10
6.2	TVR Massenbachhausen	13
6.3	Bauflächenausweisung im Planungsraum – Fazit	14
7.	Gebietsbezogene Flächensteckbriefe	16
7.1	Stadt Schwaigern	17
7.2	Gemeinde Massenbachhausen	42
8.	Alternativenprüfung	52
8.1	Stadt Schwaigern	52
8.2	Gemeinde Massenbachhausen	52
9.	Auswirkungen der Planung	53
9.1	Umwelt- und Landschaftsplanung	53
9.2	Hochwasserschutz und Starkregen	53
9.3	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	53
9.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	55
9.5	Umgang mit Abwasser	57
10.	Erneuerbare Energien	58
10.1	Bestehende Anlagen zur Energiegewinnung	58
10.2	Regionalplanung: Windenergie und Freiflächenphotovoltaik	58
10.3	Ausblick	59

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

11.	Infrastruktur	59
11.1	Straßenverkehr	59
11.2	Öffentlicher Personennahverkehr	60
11.3	Wasserversorgung	60
11.4	Abwasserbeseitigung	61
11.5	Abfallbeseitigung	61
11.6	Energieversorgung	61
11.7	Hochwasserschutz	61
12.	Anpassungen und Berichtigungen	62
12.1	Stadt Schwaigern	62
12.2	Gemeinde Massenbachhausen	62
13.	Angaben zur Planverwirklichung	63

1. Allgemeines

1.1 Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung

Aufgabe der Bauleitpläne ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke entsprechend § 1 (1) BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Nach Maßgabe des § 5 (1) BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Die jetzige Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll als vorbereitender Bauleitplan (§ 1 (2) BauGB) bis Ende 2040 Grundlage für die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne § 8 (2) BauGB) sein.

Inhaltlich trifft der Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtentwicklung einer Gemeinde die grundsätzliche Entscheidung darüber, in welcher Weise und für welchen Zweck (Bebauung, Verkehr, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Erholung, Naturschutz, Erneuerbare Energien, Klimaschutz usw.) die vorhandenen Flächen genutzt werden sollen. Er erzeugt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten, stellt aber für die Verwaltung und andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkrete Planungen vorbereitet und rahmensetzend bindet.

Flächennutzungspläne haben von ihrer Aussage, Prognose und Bauflächenausweisung her eine Geltungsdauer von etwa 10 – 15 Jahren. Bei der Aufstellung, Fortschreibung oder Änderung eines Flächennutzungsplans sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung zu beachten.

Der Flächennutzungsplan wird aufgrund seines besonderen Rechtscharakters nicht als Satzung, sondern durch einfachen Feststellungs- bzw. Wirksamkeitsbeschluss erlassen. Er ist daher seiner Form nach keine Rechtsnorm und enthält keine für jedermann verbindlichen Regelungen. Er verleiht keinen Anspruch auf Umsetzung seiner Darstellungen, z.B. in einen Bebauungsplan. Nur im Rahmen der Bauleitplanung, also gegenüber der Gemeinde, besitzt er über das Entwicklungsgebot des § 8 (2) 1 BauGB Verbindlichkeit. Gleiches gilt nach Maßgabe des § 7 BauGB gegenüber den Planungen anderer Planungsträger.

1.2 Erforderlichkeit der Fortschreibung

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwaigern / Massenbachhausen aus dem Jahr 2006 wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung 2006 wirksam. Zwischenzeitlich wurden zahlreiche Änderungen des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 war auf das Zieljahr 2017 ausgelegt. Da die städtebauliche Entwicklung des Verwaltungsraums kontinuierlich weiterverfolgt werden soll und die neuen gesetzlichen Anforderungen an die Flächennutzungsplanung zum

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Thema Klimaschutz und regenerative Energien in das Planwerk zu integrieren sind, ist eine flächendeckende Fortschreibung des Flächennutzungsplans auf aktualisierter Grundlage erforderlich. Die Gesamtfortschreibung soll den Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 abdecken.

Inhaltlich sind insbesondere die übergeordneten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (Landesentwicklungsplan 2002 und Regionalplan Heilbronn-Franken) sowie die neuesten Kennzahlen des Statistischen Landesamts zu berücksichtigen.

1.3 Planungsgebiet und Planungszeitraum

Das Plangebiet umfasst die Gemarkungen der nachfolgenden Gemeinden:

Teilverwaltungsraum (TVR) Schwaigern

Stadt Schwaigern mit der Kernstadt Schwaigern und den Stadtteilen Massenbach, Stetten a.H. und Niederhofen.

TVR Massenbachhausen

Gemeinde Massenbachhausen mit dem Ort Massenbachhausen.

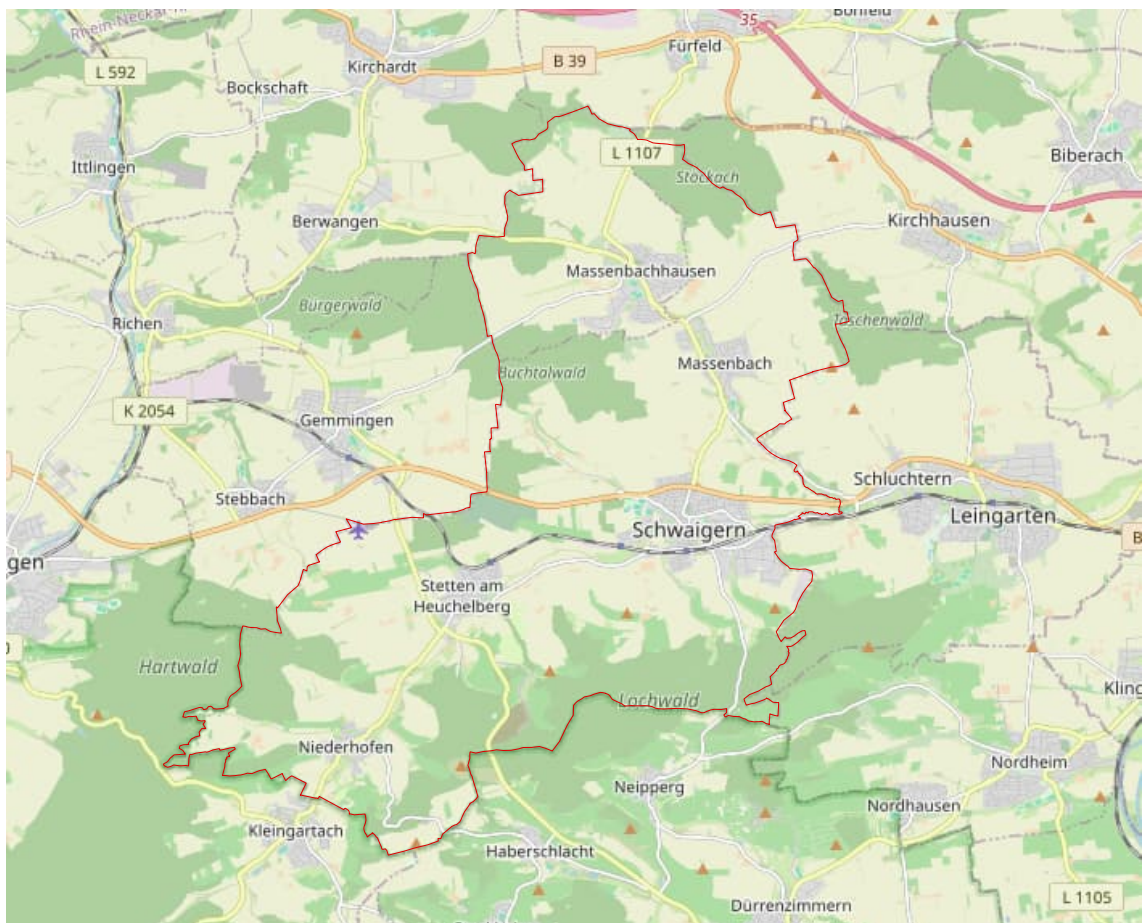


Abb. 1: Verwaltungsraum vVG Schwaigern-Massenbachhausen
(Eigene Darstellung; Kartengrundlage: www.openstreetmap.de, 04.03.2026)

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Die Gesamtfläche beträgt 5.826 ha mit einer Einwohnerzahl von 15.421 Einwohnern zum Ende des Jahres 2024. Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 264 Einwohner/km². Die Flächenanteile und die Bevölkerung verteilen sich wie folgt auf die Teilverwaltungsräume:

TVR Schwaigern	4.948 ha	(84,93 %)	11.661 Einw.	(75,62 %)
TVR Massenbachhausen	878 ha	(15,07 %)	3.760 Einw.	(24,38 %)

2. Verfahren

Das Flächennutzungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit zweistufiger Behördenbeteiligung durchgeführt.

Verfahrensvermerke

Beschluss zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Billigung des Vorentwurfs

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(gem. § 3 Abs. 1 BauGB) vom bis zum

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
(gem. § 4 Abs. 1 BauGB) vom bis zum

Entwurfsbeschluss

Beteiligung der Öffentlichkeit
(gem. § 3 Abs. 2 BauGB) vom bis zum

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
(gem. § 4 Abs. 2 BauGB) vom bis zum

Feststellung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Antrag auf Genehmigung beim Landratsamt Heilbronn

Genehmigung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung

Stadt Schwaigern

Gemeinde Massenbachhausen

Wirksamwerden der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan sind die Stadt Schwaigern und die Gemeinde Massenbachhausen dem Mittelbereich Heilbronn zugeordnet und gehören zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Die Stadt Schwaigern und die Gemeinde Massenbachhausen gehören zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart.

Schwaigern liegt als Kleinzentrum auf der Entwicklungsachse (Bretten –) Eppingen – Schwaigern – Leingarten – Heilbronn – Weinsberg – Obersulm – Bretzfeld – Öhringen – Neuenstein/Waldenburg/Kupferzell – Untermünkheim – Schwäbisch Hall – Ilshofen – Crailsheim (– Feuchtwangen).

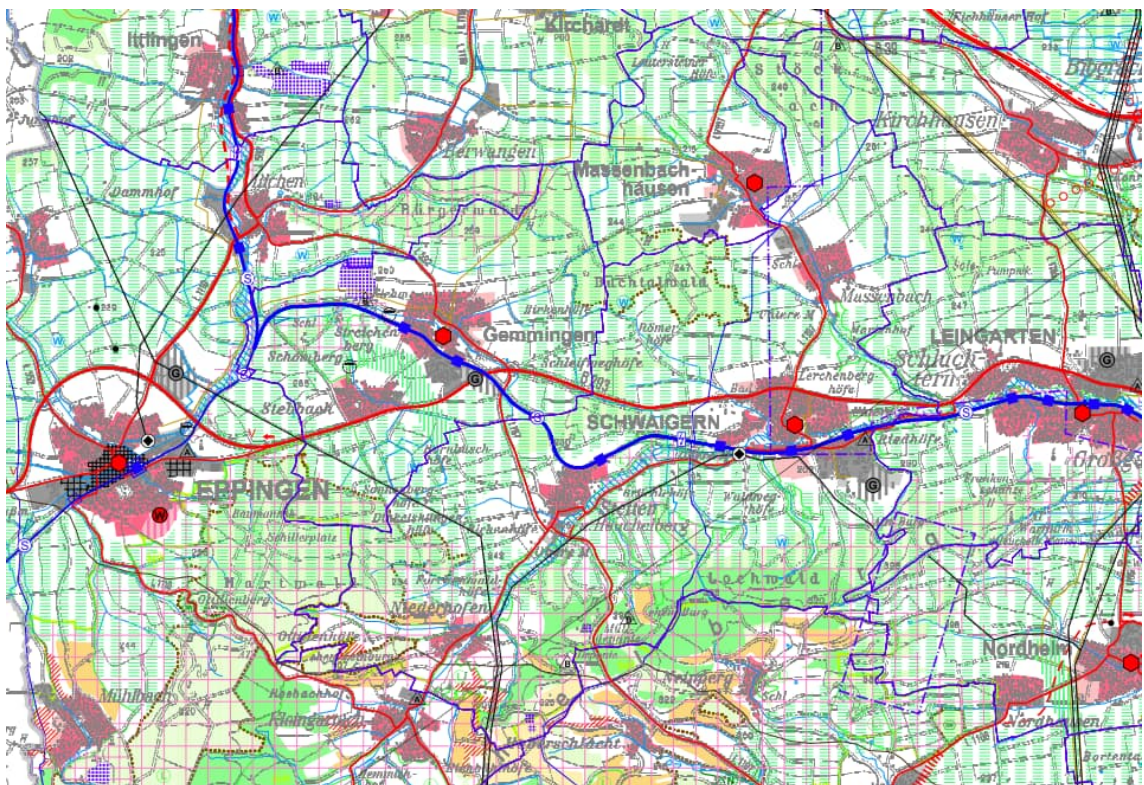


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

Schwaigern und Massenbachhausen sind als Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereich) ausgewiesen. Die Siedlungstätigkeit soll sich über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen. Hier wird angesichts der verkehrsgünstigen Lage

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

der Stadt von günstigen Bedingungen für eine verstärkte Siedlungsentwicklung ausgegangen.

Außerdem wird der Kernort Schwaigern zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen. Schwaigern gilt damit als Vorranggebiet zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung.

3.2 Bevölkerungsprognose

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag im Jahr 2023 bei rund 11,34 Mio. Menschen und setzte damit den bereits in den Vorjahren beobachteten moderaten Wachstumstrend fort. Gegenüber 2022 nahm die Bevölkerung nochmals leicht zu, was weiterhin im Wesentlichen auf Wanderungsgewinne zurückzuführen ist.

Auch mittelfristig rechnet das Statistische Landesamt Baden-Württemberg mit einer weiterwachsenden Bevölkerung. Nach der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2023) wird die Einwohnerzahl des Landes bis zum Jahr 2040 auf etwa 11,61 Mio. Personen ansteigen. Dies entspricht einem moderaten Wachstum und beruht auf den Annahmen weiterhin positiver Wanderungssalden sowie leicht steigender Lebenserwartungen.

4. Bauflächenbedarfsnachweis

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt unter Beachtung des Hinweispapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 17.02.2017.

4.1 Wohnbauflächenbedarf 2023 – 2040

Der grundsätzliche Flächenbedarf leitet sich ab aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und dem Eigenbedarf aufgrund des Belegungsdichterückgangs.

Bevölkerungsporgnose aus dem Jahr 2023

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat 2023 eine regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung mit der Basis 31.12.2020 bis zum Jahr 2040 veröffentlicht.

Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung ergibt sich für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Schwaigern-Massenbachhausen mit den aktuellen verfügbaren Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamts (Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich; Ende 2023) folgende Entwicklungsprognose bis zum Jahr 2040:

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

	Ausgangsbewölkerung	Bevölkerungsentwicklung	Differenz
	Stand 2023	Stand 2040	
Schwaigern	11.614 EW	12.094 EW	+ 480 EW*
Massenbachhausen	3.793 EW	3.948 EW	+ 284 EW*
vVG (gesamt)	15.407 EW	16.042 EW	+ 155 EW

*Differenz zum Ausgangswert Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich Ende 2020 (Statistisches Landesamt)

Eigenbedarf

Ein weiterer Neubau- und damit Flächenbedarf ergibt sich aus dem weiter anhaltenden Trend zu einer höheren Wohnfläche pro Kopf bzw. einem Rückgang der Belegungsdichte. Entsprechend dem Hinweispapier des Landes kann dieser Trend durch einen fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,3 % abgebildet werden. Für die einzelnen Kommunen ergeben sich durch den erwartbaren Rückgang der Belegungsdichte damit bis zum Jahr 2040 (17 Jahre) folgende fiktive Zuwächse:

Schwaigern	+ 592 EW
Massenbachhausen	+ 193 EW

Innenentwicklungspotential

Gemäß den Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung sind Innenentwicklungspotentiale vorrangig zu entwickeln und werden vom Brutto-Wohnflächenbedarf abgezogen. Das Innenentwicklungspotential wird zur Erstellung des Vorentwurfs der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans ermittelt und in die Wohnbauflächenbedarfsermittlung eingestellt.

Bei der Ermittlung des Innenentwicklungspotentials werden Mischbauflächen entsprechend der einzuhaltenden Nutzungsmischung zur Hälfte angerechnet.

Im Folgenden werden die Potentialflächen der einzelnen Kommunen erläutert:

Stadt Schwaigern

Im Rahmen der Baulückenerfassung wurden insgesamt 120 Baulücken im Umfang von 6,25 ha ermittelt. Davon befinden sich 110 Baulücken im Umfang von 5,82 ha in Privateigentum und 10 Baulücken im Umfang von 0,43 ha im Eigentum der Stadt. Bei der Baulückenerfassung werden Mischbauflächen zur Hälfte angerechnet.

Die Aktivierungsrate des theoretisch vorhandenen Innenentwicklungspotentials ist trotz der Unterstützung durch die Kommune eher gering. Hauptgrund ist die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer. Auch die neue Grundsteuer hat die Verkaufsbereitschaft bisher nicht erhöht. Des Weiteren verhindern schwierige Grundstücksverhältnisse, Immissionskonflikte oder artenschutzrechtliche Hindernisse im Einzelfall eine bauliche Innenentwicklung. Für private Baulücken ohne Bauverpflichtung wird daher eine

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Aktivierungsrate von 30 % (1,71 ha) angenommen. Baulücken im Eigentum der Stadt werden vollständig angerechnet (0,43 ha).

Insgesamt lässt sich durch das vorhandene Innenentwicklungspotential in etwa eine Bruttofläche in der Größe von etwa 2,14 ha in der Außenentwicklung „einsparen“.

Gemeinde Massenbachhausen

Im Rahmen der Baulückenerfassung wurden insgesamt 71 Baulücken im Umfang von 3,64 ha ermittelt. Davon befinden sich 65 Baulücken im Umfang von 4,14 ha in Privateigentum und 6 Baulücken im Umfang von 0,37 ha im Eigentum der Gemeinde. Bei der Baulückenerfassung werden Mischbauflächen zur Hälfte angerechnet.

Die Aktivierungsrate des theoretisch vorhandenen Innenentwicklungspotentials ist trotz der Unterstützung durch die Kommune eher gering. Hauptgrund ist die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer. Auch die neue Grundsteuer hat die Verkaufsbereitschaft bisher nicht erhöht. Des Weiteren verhindern schwierige Grundstücksverhältnisse, Immissionskonflikte oder artenschutzrechtliche Hindernisse im Einzelfall eine bauliche Innenentwicklung. Für private Baulücken ohne Bauverpflichtung wird daher eine Aktivierungsrate von 30 % (0,95 ha) angenommen. Baulücken im Eigentum der Stadt werden vollständig angerechnet (0,37 ha).

Insgesamt lässt sich durch das vorhandene Innenentwicklungspotential in etwa eine Bruttofläche in der Größe von etwa 1,14 ha in der Außenentwicklung „einsparen“.

Ergebnis Wohnbauflächenbedarf

Wohnbauflächenbedarfsberechnung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderungen des Statistischen Landesamts aus dem Jahr 2023 für die Stadt Schwaigern und die Gemeinde Massenbachhausen:

	Schwaigern	Massenbachhausen
Ausgangsbewölkerung (Ende 2023)	11.614	3.793
Prognose Bevölkerung (bis 2040)	12.094	3.948
Einwohnerentwicklung (bis 2040)	+ 480	+ 155
Rückgang Belegungsdichte	+ 592	+ 193
Fiktiver Einwohnerzuwachs	+ 1.072	+ 348
Bruttoflächenbedarf* (ha)	21,44	6,96
Innenentwicklungspotential** (ha)	2,14	1,14
Nettoflächenbedarf (ha)	19,30	5,82

* Vorgabe Regionalplan Heilbronn-Franken 2020: 50 Einwohner/ha

** Annahme: Wohnbauflächen 100 %, Mischbauflächen 50 % / städtische Flächen 100 %, private Flächen 30 %

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

4.2 Gewerbeflächenbedarf

Stadt Schwaigern

Die Stadt Schwaigern verfügt nur noch über 16 gewerbliche Bauplätze im Umfang von 4,21 ha, welche sich allerdings alle in Privateigentum befinden. Im Flächennutzungsplan sind drei geplante gewerbliche Bauflächen im Umfang von 17,95 ha enthalten. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist die Aufnahme einer weiteren gewerblichen Baufläche im Stadtteil Stetten im Umfang von 1,85 ha vorgesehen, um den örtlichen Bedarf decken zu können.

Mit der neu aufgenommenen Fläche besteht im Flächennutzungsplan ein Potential von rund 19,80 ha

Gemeinde Massenbachhausen

Die Gemeinde Massenbachhausen verfügt noch über eine geplante gewerbliche Baufläche im Umfang von ca. 8,08 ha. Durch diese kann der örtliche Bedarf an gewerblichen Bauflächen gedeckt werden. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist daher keine Neuausweisung von Bauflächen erforderlich.

Zudem sind im bestehenden Gewerbegebiet noch Baulücken vorhanden. Diese befinden sich aber alle in privater Hand und werden von bestehenden Gewerbebetrieben als Erweiterungsflächen vorgehalten.

4.3 Sonstiger Flächenbedarf

Verkehrsflächen

Die geplanten Verkehrsstrassen zur Entlastung der Innenstadt von Schwaigern sowie zur Umfahrung von Schwaigern-Stetten werden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

5. Flächenbilanz

	Alt planung	Neu planung	W	M	G	SO	Sonst.
TVR Schwaigern							
<i>Schwaigern (Kernstadt)</i>							
01	Mühlpfad IV	X	6,46				1,05
02	Herrengrund II	X	2,77				
03	Herrengrund III	X	3,78	3,60			
04	Gewerbegebiet B293	X			7,19*		
05	Behaglicher Weg IX	X			2,40		
06	Bei der Lohmühle		X	1,40			
<i>Massenbach</i>							
07	Hinter dem Hag II	X	5,20				
08	Berwanger Pfad	X			3,50		
09	Holderbusch		X	2,60			
<i>Stetten</i>							
10	Hälde II Süd	X	2,89*				0,70
11	Hälde II Nord	X	1,78				
12	Mühlgasse	X			2,17		
13	Schafhohle		X	3,40			
14	Burgweg		X		1,85		
<i>Niederhofen</i>							
15	Hälden II		X	3,66			
16	Schmalzrain		X		0,9		
TVR Schwaigern gesamt			23,18	0,9	17,11	0,00	1,75
TVR Massenbachhausen							
<i>Massenbachhausen</i>							
01	Hinter dem Schafhaus	X	4,62				
02	Fronäcker	X			8,08		
03	Hinter dem Schafhaus Erweiterung		X	1,98			
04	Flachsgrund		X	2,14			
05	Au		X	1,51			
TVR Massenbachhausen ge- samt			10,25	0,00	8,08	0,00	0,00
GESAMTBILANZ			33,43	0,9	25,19	0,00	1,75

* Baufläche wird als Bestandsfläche dargestellt, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

6. Erläuterung der geplanten Flächen und Planänderungen

Nachfolgend werden die geplanten Bauflächen sowie die Planänderungen näher erläutert.

6.1 TVR Schwaigern

01 Mühlpfad IV – geplante Wohnbaufläche und Grünfläche in Schwaigern

Die geplante Wohnbaufläche wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in geänderter Form übernommen. Sie bildet eine Abrundung des Siedlungsgefüges und soll den örtlichen Bedarf an Wohnraum decken. Eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets wurde dabei bereits im Rahmen der 10. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorgesehen. Die Fläche wird bisher als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt. Im südlichen Teil der Fläche befindet sich ein kleiner Gehölzbestand. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Abfangung von Außengebietswasser vorzusehen. Das bestehende Biotop im südlichen Bereich ist, wenn möglich, städtebaulich in das zukünftige Wohngebiet zu integrieren.

02 Herrengrund II – geplante Wohnbaufläche in Schwaigern

Die Fläche Herrengrund I ist im bisherigen Flächennutzungsplan als Mischbau- und Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der aktuell laufenden 18. Änderung der 1. Fortschreibung soll die Fläche komplett als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der Planbereich wird daher als geplante Wohnbaufläche übernommen. Die Fläche wird bisher überwiegend als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt. Im Norden und Nordwesten umfasst die Fläche zwei bebaute Grundstücke. Die Fläche bildet eine Abrundung des Siedlungsgefüges und bildet einen Ringschluss mit dem bestehenden Wohngebiet „Herrengrund“. Die geplante Wohnbaufläche dient der Deckung des örtlichen Wohnbauflächenbedarfs. Die Erschließung ist direkt an den Weilerweg vorgesehen. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Abfangung von Außengebietswasser vorzusehen.

~~03 Herrengrund III – geplante Wohn- und Mischbaufläche in Schwaigern~~

Die geplante Wohn- und Mischbaufläche soll aufgrund von Lärmkonflikten mit dem angrenzenden Gewerbegebiet aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden.

04 Gewerbegebiet B293 – geplante gewerbliche Baufläche in Schwaigern

Die geplante gewerbliche Baufläche aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und der 12. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet B 293“ als Bestandsfläche dargestellt. Da die Fläche noch nicht erschlossen wurde, wird diese in der Flächenbilanz aufgeführt.

05 Behaglicher Weg IX – geplante gewerbliche Baufläche in Schwaigern

Die geplante gewerbliche Baufläche wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen. Die Fläche wird bisher überwiegend als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im Westen befindet sich zudem eine geschotterte Parkplatzfläche und im Nordosten eine Lagerhalle. Die Fläche dient als Erweiterungsfläche des bestehenden

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Gewerbegebiets. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Abfangung von Außengebietswasser vorzusehen.

06 Bei der Lohmühle – geplante Wohnbaufläche in Schwaigern

Die geplante Wohnbaufläche bildet eine Abrundung des Siedlungsgefüges und soll neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Die Fläche wird bisher intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Durch die zentrale Lage kann die Fläche relative einfach erschlossen werden. Die verkehrliche Erschließung der Fläche erfolgt über die Falltorstraße und die Salzstraße. Im Norden verläuft zudem der Lohmühlgraben, welcher bei einer Realisierung der Fläche berücksichtigt werden soll.

07 Hinter dem Hag II – geplante Wohnbaufläche in Massenbach

Die geplante Wohnbaufläche soll aufgrund einer schwierigen Eigentümerkonstellation und einer herausfordernden Erschließung aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden.

08 Berwanger Pfad – geplante gewerbliche Baufläche in Massenbach

Die geplante gewerbliche Baufläche wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen. Die Fläche bildet eine Abrundung des Siedlungsgefüges und dient Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets. Das Gebiets ist relativ einfach zu erschließen. Allerdings erfordert die Fläche eine eigenständige Anbindung an die Massenbachhausener Straße. Eine verkehrliche Erschließung über das bestehende Gewerbegebiet ist nicht möglich. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Abfangung von Außengebietswasser vorzusehen.

09 Holderbusch – geplante Wohnbaufläche in Massenbach

Die geplante Wohnbaufläche „Holderbusch“ soll neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Die Fläche wird bisher intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Das Gebiet bildet eine Erweiterung des Siedlungsgefüges und ist relativ einfach zu erschließen. Aufgrund der Nähe zu gewerblichen Nutzungen muss die Lärmsituation in einem nachgelagerten Bebauungsplanverfahren konkret geprüft werden. Durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen kann ein Konflikt vermieden werden. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Abfangung von Außengebietswasser vorzusehen.

10 Hälde II Süd –Wohnbaufläche in Stetten

Die geplante Wohnbaufläche „Hälde II“ wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in reduzierter Form übernommen. Der südliche Teil wird übernommen und als Bestandsfläche dargestellt, da hierfür bereits der Bebauungsplan „Hälde II Süd“ mit Bekanntmachung vom 02.06.2025 Rechtskraft erlangt hat. Da die Fläche noch nicht erschlossen wurde, wird diese in der Flächenbilanz aufgeführt und bei der Wohnbauflächenbedarfsberechnung berücksichtigt.

11 Hälde II Nord – geplante Wohnbaufläche in Stetten

Der nördliche Teil der geplante Wohnbaufläche „Hälde II“ wird aufgrund einer schwierigen Eigentümerkonstellation aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

12 Mühlgasse – geplante gewerbliche Baufläche in Stetten

Die geplante gewerbliche Baufläche wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen. Die Fläche bildet eine Abrundung des Siedlungsgefüges und dient der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets. Das Gebiets ist relativ einfach zu erschließen. Die verkehrliche Erschließung kann über das bestehende Gewerbegebiet und die Brackheimer Straße erfolgen. Die Fläche wird bisher intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

13 Schafhohle –geplante Wohnbaufläche in Stetten

Die geplante Wohnbaufläche soll neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Die Fläche wird bisher intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Das Gebiet bildet eine Erweiterung des Siedlungsgefüges und ist relativ einfach zu erschließen. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Abfangung von Außengebietswasser vorzusehen.

14 Burgweg – geplante gewerbliche Baufläche in Stetten

Die geplante gewerbliche Baufläche soll zur Deckung des örtlichen Bauflächenbedarfs neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Die Fläche wird bisher intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Eine verkehrliche Erschließung kann ausschließlich über die Landesstraße erfolgen.

15 Halden II – geplante Wohnbaufläche in Niederhofen

Die geplante Wohnbaufläche soll neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Die Fläche wird bisher intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Nordosten und im Südwesten befinden sich kleinere Gehölzbestände. Das Gebiet bildet eine Erweiterung des Siedlungsgefüges und soll den Bedarf an Wohnraum decken. Die verkehrliche Erschließung kann über die Straße „Am Dachbach“ sowie die Leintalstraße erfolgen. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Abfangung von Außengebietswasser vorzusehen.

16 Schmalzrain – geplante Mischbaufläche in Niederhofen

Die geplante Mischbaufläche soll neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Die Fläche wird bisher intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Das Gebiet bildet eine Erweiterung des Siedlungsgefüges und soll den Bedarf an gemischten Bauflächen decken. Die Erschließung ist relativ einfach. Verkehrlich kann die Fläche an den Husarenweg angebunden werden. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Abfangung von Außengebietswasser vorzusehen.

6.2 TVR Massenbachhausen

01 Hinter dem Schafhaus – geplante Wohnbaufläche

Die geplante Wohnbaufläche ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und wird übernommen. Die Fläche wird bisher überwiegend intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Innerhalb des Gebiets befinden sich einzelne Grundstücke mit kleineren Streuobstbeständen. Einer dieser Streuobstbestände ist als Biotop kartiert. Im Nordosten des Gebiets befinden sich landwirtschaftliche Gebäude. Die Erschließung der Baufläche kann über die Schafgasse oder die geplante Wohnbaufläche „Hinter dem Schafhaus - Erweiterung“ Richtung Süden erfolgen. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Abfangung von Außengebietswasser vorzusehen.

02 Fronäcker – geplante gewerbliche Baufläche

Die geplante gewerbliche Baufläche ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und wird übernommen. Mit ihr wird der gewerbliche Bauflächenbedarf der Gemeinde Massenbachhausen gedeckt. Die Fläche umfasst landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen. Die Erschließung erfolgt über die südlich angrenzende Daimlerstraße. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung vorzusehen.

03 Hinter dem Schafhaus - Erweiterung – geplante Wohnbaufläche

Die geplante Wohnbaufläche schließt südlich an die im bisherigen Flächennutzungsplan enthaltene geplante Wohnbaufläche „Hinter dem Schafhaus“ an und soll neu aufgenommen werden. Die Fläche umfasst im Westen Ackerflächen, im zentralen Bereich einen Aussiedlerhof und im Osten Wiesenflächen. Die Erschließung erfolgt über die Gemminger Straße. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung vorzusehen.

04 Flachsgrund – geplante Wohnbaufläche

Die geplante Wohnbaufläche soll neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Das Gebiet wird landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche genutzt. Nördlich grenzt der Biberbach an die geplante Wohnbaufläche, welcher bei der Realisierung des Wohngebiets zu berücksichtigen ist. Die Erschließung erfolgt über die Sinsheimer Straße. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung vorzusehen.

05 Au – geplante Wohnbaufläche

Die geplante Wohnbaufläche soll neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Das Gebiet wird landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche genutzt. Nördlich grenzt der Biberbach an die geplante Wohnbaufläche, welcher bei der Realisierung des Wohngebiets zu berücksichtigen ist. Die Erschließung erfolgt über die Sinsheimer Straße.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

6.3 Bauflächenausweisung im Planungsraum – Fazit

Wohnbauflächenausweisung

Stadt Schwaigern:

- Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan verbleiben noch rund 25,73 ha Wohnbauflächen (inkl. 50 % Mischbauflächenanteil). Die verbleibenden geplanten Wohnbauflächen zeigen auf, dass die Stadt Schwaigern sparsam mit der Entwicklung von Wohngebieten umgeht. Die verbleibenden Flächen werden teilweise gestrichen oder mit geänderten Abgrenzungen in einem Umfang von rund 12,12 ha übernommen.
- Im Rahmen der Fortschreibung werden insgesamt Neuausweisungen an Wohnbauflächen (inkl. 50 % Mischbauflächenanteil) im Umfang von rund 11,51 ha vorgesehen.
- Insgesamt überschreitet die Stadt Schwaigern den ermittelten Wohnbauflächenbedarf gemäß dem aktuellen Verfahrensstand um rund 6,33 ha.

Gemeinde Massenbachhausen:

- Aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden die verbleibenden geplanten Wohnbauflächen im Umfang von 4,62 ha im Rahmen der Fortschreibung übernommen. Die noch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltenen geplanten Wohnbauflächen zeigen auf, dass die Gemeinde Massenbachhausen sparsam mit der Entwicklung von Wohngebieten umgeht.
- Im Rahmen der Fortschreibung werden insgesamt Neuausweisungen an Wohnbauflächen (inkl. 50 % Mischbauflächenanteil) im Umfang von rund 5,63 ha vorgesehen.
- Insgesamt überschreitet die Gemeinde Massenbachhausen den ermittelten Wohnbauflächenbedarf gemäß dem aktuellen Verfahrensstand um rund 4,43 ha.

Gemeinde	Wohnbauflächenbedarf	Geplante Ausweisung	Differenz* Ausweisung / Bedarf
Schwaigern	18,30°ha	23,63 ha	+5,33 ha
Massenbachhausen	5,82 ha	10,25 ha	+ 4,43 ha
Gesamt	24,12 ha	34,93 ha	+ 10,81°ha

* Ausgehend vom Netto-Wohnbauflächenbedarf gem. dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise

HINWEIS:

Im Vorentwurf werden sowohl für die Stadt Schwaigern als auch für die Gemeinde Massenbachhausen mehr geplante Wohnbauflächen aufgenommen, als die Kommunen gemäß dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf im Flächennutzungsplan ausweisen können. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung möchten die Kommunen weiteres Abwägungsmaterial sammeln, um eine fundierte Entscheidung treffen zu können, welche Wohnbauflächen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden sollen.

Gewerbliche Bauflächenausweisung

Stadt Schwaigern:

- Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan verbleiben noch rund 15,26 ha gewerbliche Bauflächen.
- Im Rahmen der Fortschreibung wird eine Neuausweisung im Umfang von rund 1,85 ha für örtliche Gewerbebetriebe vorgesehen.

Gemeinde Massenbachhausen:

- Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan verbleiben noch rund 8,08 ha gewerbliche Bauflächen.
- Im Rahmen der Fortschreibung werden keine Neuausweisungen vorgesehen.

Insgesamt werden in der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft 25,19 ha gewerbliche Bauflächen für den örtlichen Bedarf im Flächennutzungsplan dargestellt.

7. Gebietsbezogene Flächensteckbriefe

Die gebietsbezogenen Flächensteckbriefe werden im weiteren Verfahren aufgrund neuer Informationen ergänzt und angepasst. Die sich aus den gebietsbezogenen Flächensteckbriefen ergebende Eignungseinstufung der einzelnen Flächen bildet den jetzigen Kenntnisstand und wird zu den einzelnen Verfahrensschritten dem aktuellen Kenntnisstand angepasst.

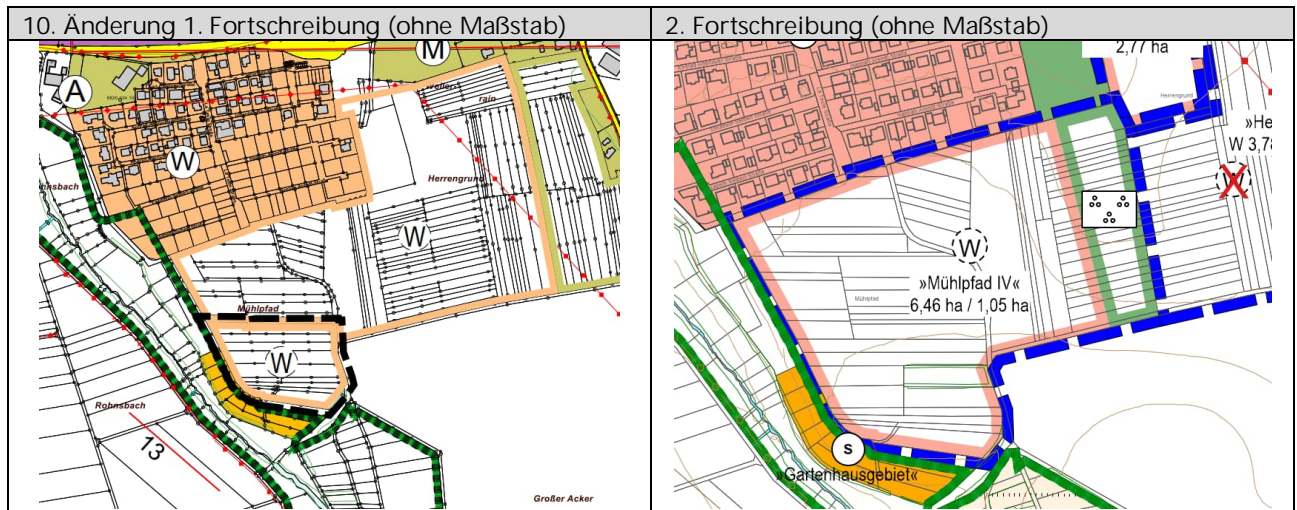
Eignungseinstufung:

Geeignet	kein besonderer Aufwand, keine Einschränkungen für die geplante Nutzung
Bedingt geeignet	erhöhter Aufwand, Maßnahmen erforderlich, geringfügige Einschränkungen für die geplante Nutzung
Eingeschränkt	hoher Aufwand; umfangreiche Maßnahmen erforderlich, Einschränkungen für die geplante Nutzung
Stark eingeschränkt	sehr hoher Aufwand, Maßnahmen unverhältnismäßig, starke Einschränkungen für die geplante Nutzung

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

7.1 Stadt Schwaigern

01 Mühlpfad IV	
Flächendaten	
Ortsteil	Schwaigern
Baufläche	Mühlpfad IV
Nutzungsart	Wohnbaufläche / Grünfläche
Größe (insgesamt)	6,46 ha / 1,05 ha



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südlicher Ortsrand von Schwaigern
Topographie	Eben bis leicht abfallend in Richtung Osten
Bodengüte (Flurbilanz 2022)	Vorrangflur
Nutzung	Wiesenfläche, Ackerfläche
Umgebungsnutzungen	Wohnbebauung (Norden), Wiesenflächen und landwirtschaftliche Ackerflächen (Osten, Süden und Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Teils geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet, teils ohne raumordnerische Restriktionen
Schutzgebiete (LUBW März 2026)	Offenlandbiotopkartierung „Feldhecken in der 'Hühnerbühne' IV“ innerhalb des Gebiets; angrenzendes Landschaftsschutzgebiet „Leintal mit Seitentälern und angrenzenden Gebieten“; Wasserschutzgebiet Zone IIIB „Leinbachtal“
Sonstige Fachplanungen	Keine sonstigen Fachplanungen bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über bestehendes Wohngebiet und Kreisstraße 2160.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
-	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Norden zum Weilerweg.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt südlich eines bestehenden Wohngebiets. Die Fläche stellt sich bisher als Wiesen- und Ackerfläche dar und eignet sich für eine bedarfsgerechte Erweiterung der Wohnbaufläche.	geeignet

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Stadt- / Ortsbild	Eignung
Das Stadtbild verändert sich durch eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets nur unwesentlich. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Pflanze und Tiere	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

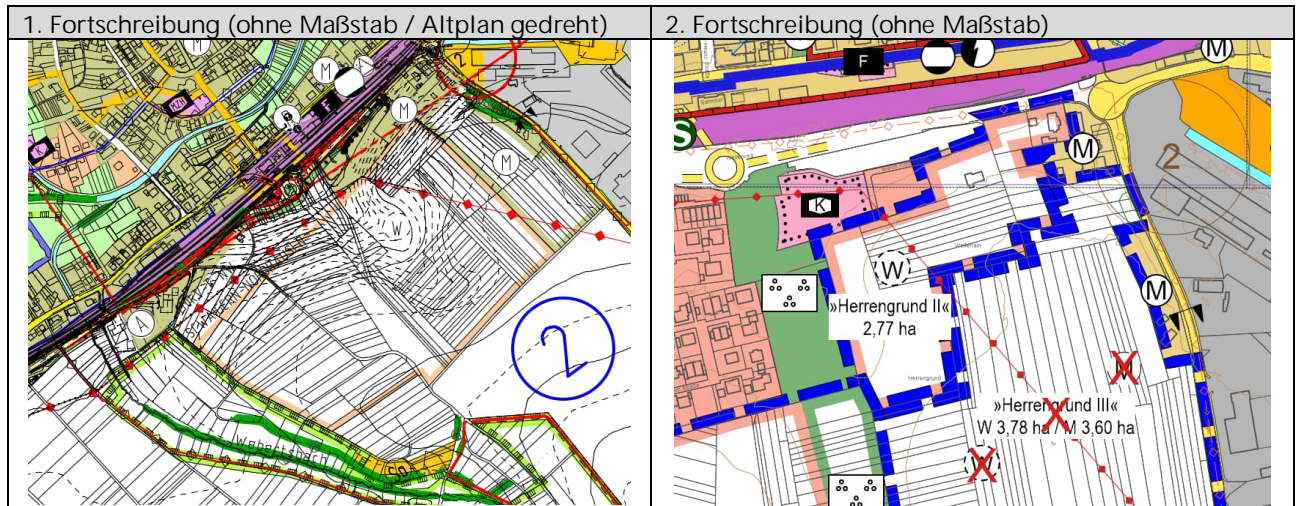
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand im Flächennutzungsplan belassen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, Erhalt von Gehölzen, randliche Eingrünung, Einsatz und Bepflanzung der Grünfläche, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser.
- Lage im Wasserschutzgebiet Zone III: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets „Leinbachtal“. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

02 Herregrund II	
Flächendaten	
Ortsteil	Schwaigern
Baufläche	Herregrund II
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	2,77 ha



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südlicher Ortsrand von Schwaigern
Topographie	westexponiert, leicht abfallend
Bodengüte (Flurbilanz 2022)	Vorrangflur
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche)
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung (Noren, Westen), Ackerflächen (Osten, Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet
Schutzgebiete (LUBW März 2026)	Wasserschutzgebiet Zone IIIB „Leinbachtal“
Sonstige Fachplanungen	Keine sonstigen Fachplanungen bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über bestehendes Wohngebiet und Kreisstraße 2160.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
-	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Norden zum Weilerweg.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt südlich eines bestehenden Wohngebiets. Die Fläche stellt sich bisher als Wiesen- und Ackerfläche dar und eignet sich für eine bedarfsgerechte Erweiterung der Wohnbaufläche.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Das Stadtbild verändert sich durch eine Erweiterung nur unwesentlich, da südlich des Bahnhofs und der K 2160 bereits ein Wohngebiet existiert. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Pflanze und Tiere, Mensch	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Bewertungsergebnis

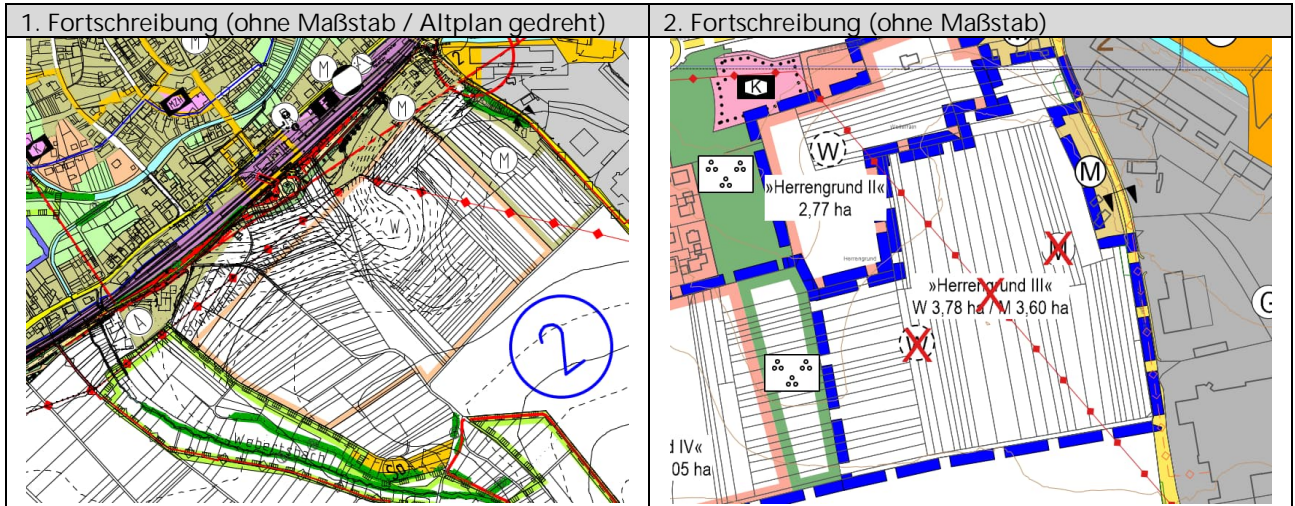
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand im Flächennutzungsplan belassen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, Erhalt von Gehölzen, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung der Grünfläche, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser.
- Lage im Wasserschutzgebiet Zone III: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets „Leinbachtal“. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

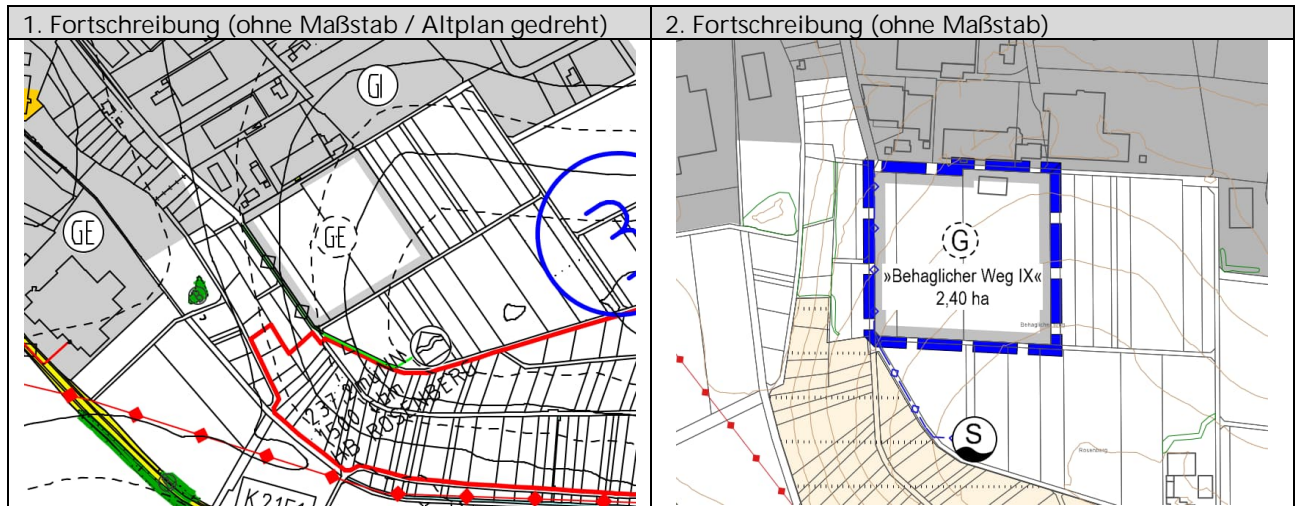
2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

03		Herrengrund III	
Flächendaten			
Ortsteil	Schwaigern		
Baufläche	Herrengrund III		
Nutzungsart	Wohn- und Mischbaufläche		
Größe (insgesamt)	W 3,78 ha / M 3,60 ha		



2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

05 Behaglicher Weg IX	
Flächendaten	
Ortsteil	Schwaigern
Baufläche	Behaglicher Weg IX
Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Größe (insgesamt)	2,40 ha



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südöstlicher Ortsrand von Schwaigern
Topographie	Mäßig abfallend in Richtung Nordwesten
Bodengüte (Flurbilanz 2022)	Vorrangflur
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche)
Umgebungs Nutzungen	Gewerbeflächen (Norden, Nordosten,), Parkfläche (Westen), Ackerflächen (Süden, Südosten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Geplante Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe
Schutzgebiete (LUBW März 2026)	Wasserschutzgebiet Zone IIIB „Leinbachtal“
Sonstige Fachplanungen	Keine sonstigen Fachplanungen bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über das bestehende Gewerbegebiet zur Heilbronner Straße (K 2160).	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
-	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Norden über die Steinhaldenstraße.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Schwaigern. Im Norden grenzt das Gebiet direkt an bestehende Gewerbeflächen, im Süden an Ackerflächen. Das Gebiet eignet sich für eine Erweiterung der gewerblichen Bebauung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet zusammen eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Der südöstliche Ortsrand verändert sich nur minimal. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Pflanze und Tiere, Mensch	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

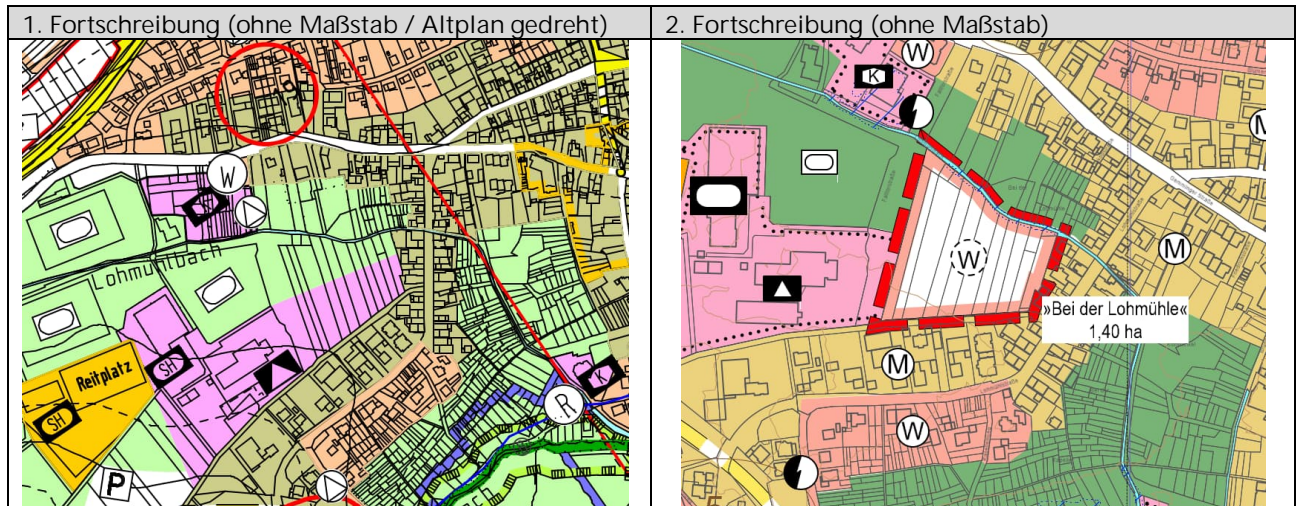
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung Beachtung einer Neuabgrenzung der Fläche geeignet. Hierzu wird im nördlichen Bereich eine geplante Grünfläche aufgenommen.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand im Flächennutzungsplan verbleiben.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, Erhalt von Gehölzen, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung der Grünfläche, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser.
- Lage im Wasserschutzgebiet Zone III: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets „Leinbachtal“. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

06 Bei der Lohmühle	
Flächendaten	
Ortsteil	Schwaigern
Baufläche	Bei der Lohmühle
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	1,40 ha



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Innerhalb des Siedlungsgefüges im Westen Schwaigerns
Topographie	Eben
Bodengüte (Flurbilanz 2022)	Unbewertet
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche)
Umgebungs Nutzungen	Gemeinbedarfsfläche mit Sportanlage und Schule (Westen), Mischgebiet (Osten und Süden), Grünfläche (Norden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Keine raumordnerischen Restriktionen
Schutzgebiete (LUBW März 2026)	Wasserschutzgebiet Zone III und IIIA „Leinbachtal“
Sonstige Fachplanungen	Keine sonstigen Fachplanungen bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Außere Erschließung über die Falltorstraße zur Gemminger Straße.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
-	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Bereich des Falltorstraße und der Salzstraße. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung über Falltorstraße und Salzstraße. Ggf. direkte und verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers in den Lohmühlbach.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt im westlichen Siedlungsgefüge der Stadt. Im Westen der Fläche befinden sich ein Schulgelände sowie Sportanlagen. Im Süden und Westen schließt eine gemischte Bebauung an die Fläche sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für eine Wohnbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau).	geeignet

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges und sorgt für Nachverdichtung im Innenraum.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Pflanze und Tiere, Mensch	bedingt geeignet

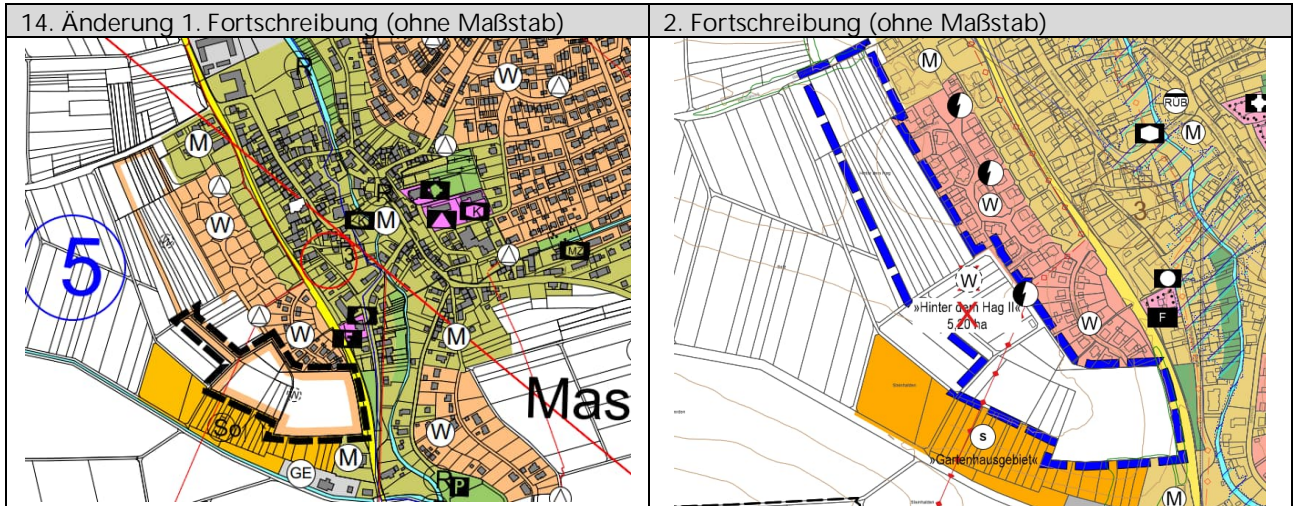
**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet. ▪ Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, Erhalt von Gehölzen, randliche Eingrünung, Einsatz und Bepflanzung der Grünfläche, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser. ▪ Lage im Wasserschutzgebiet Zone III: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets „Leinbachtal“. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

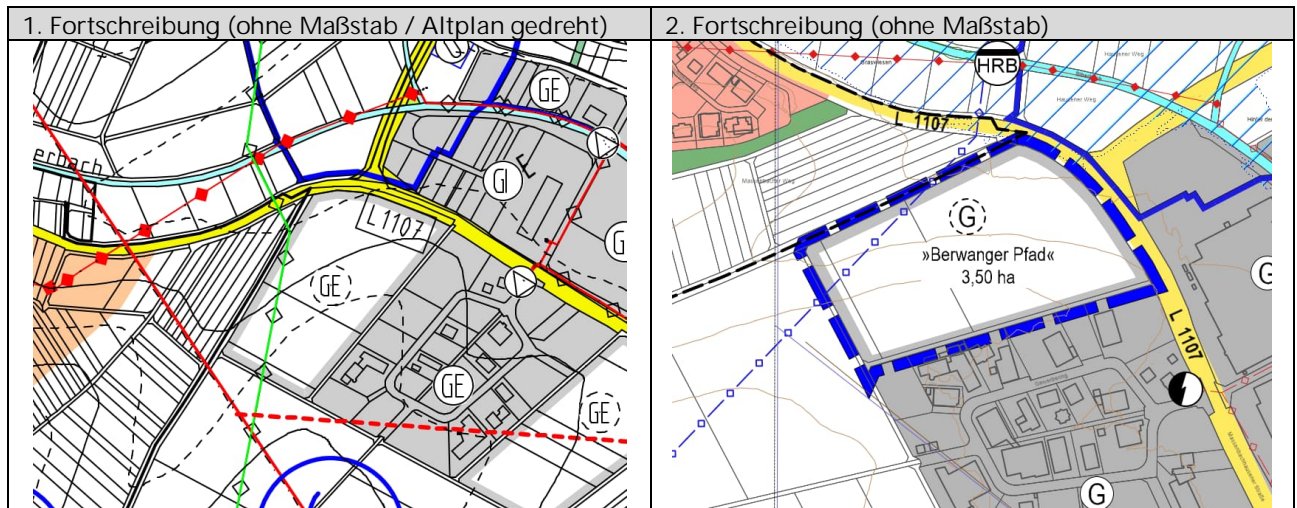
2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

07	Hinter dem Hag II
Flächendaten	
Ortsteil	Massenbach
Baufläche	Hinter dem Hag II
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	5,20 ha



2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

08 Berwanger Pfad	
Flächendaten	
Ortsteil	Massenbach
Baufläche	Berwanger Pfad
Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Größe (insgesamt)	3,50 ha



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	nordwestlicher Ortsrand von Massenbach
Topographie	nordexponiert; mäßig abfallend
Bodengüte (Flurbilanz 2022)	Vorrangflur
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Gewerbebebauung (Süden, Osten), Ackerflächen (Norden, Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Geplante Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe
Schutzgebiete (LUBW März 2026)	Wasserschutzgebiet Zone III und IIIA „Leinbachtal“
Sonstige Fachplanungen	Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Massenbachhausener Straße.	bedingt geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
-	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Osten zur Massenbachhausener Straße.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Massenbach. Im Süden und Osten der Fläche befindet sich Gewerbebebauung. Die Fläche eignet sich durch die Vorprägung für eine gewerbliche Bebauung	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein teils neuer Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Pflanze und Tiere	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

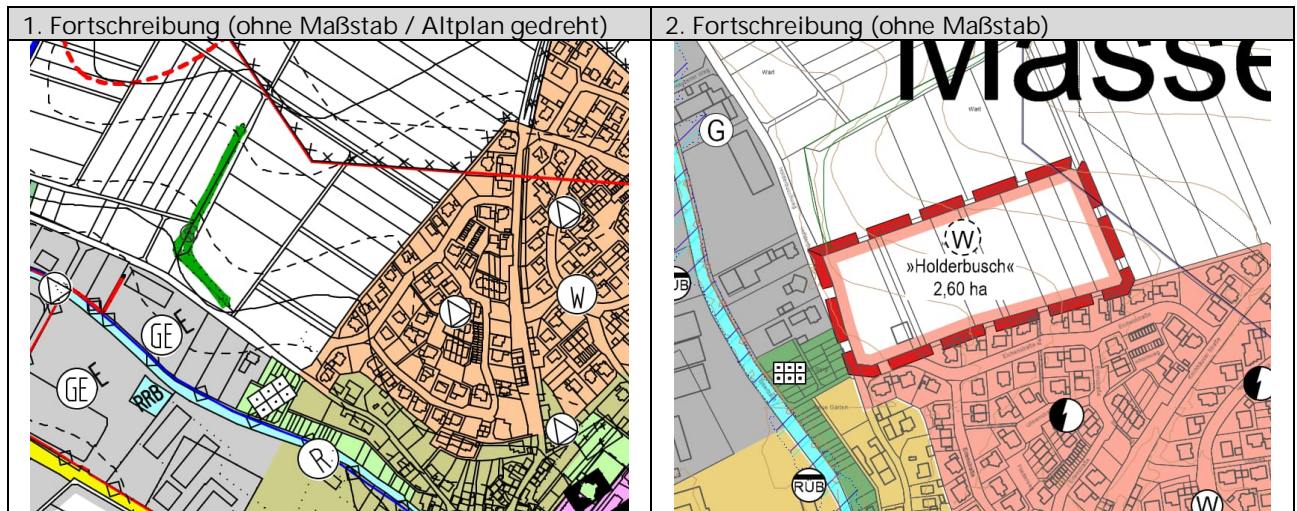
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine gewerbliche Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand im Flächennutzungsplan verbleiben.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, Erhalt von Gehölzen, randliche Eingrünung, Einsatz und Bepflanzung der Grünfläche, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser.
- Lage im Wasserschutzgebiet Zone III: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets „Leinbachtal“. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- Anbaubeschränkung: Die geplante gewerbliche Baufläche liegt entlang der Landesstraße L 1107. Die Anbaubeschränkung von 20 m gemäß dem Straßengesetz für Baden-Württemberg ist einzuhalten.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

09	Holderbusch
Flächendaten	
Ortsteil	Massenbach
Baufläche	Holderbusch
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	2,60 ha



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	nördlicher Rand der Wohnbebauung von Massenbach
Topographie	Südwestexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Flurbilanz 2022)	Teils Vorrangflur, teils unbewertet
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Gewerbliche Bebauung und Grünfläche (Westen), Ackerflächen (Norden, Osten, Süden), Wohnbebauung (Südosten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Keine raumordnerischen Restriktionen
Schutzgebiete (LUBW März 2026)	Wasserschutzgebiet Zone III und IIIA „Leinbachtal“
Sonstige Fachplanungen	Keine sonstigen Fachplanungen bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Holderbuschweg.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Immissionskonflikt gewerbliche Nutzung im Westen.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Westen zum Holderbuschweg.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Wohnbebauung von Massenbach. Im Westen der Fläche befindet sich gewerbliche Bebauung. Die Fläche eignet sich für eine Erweiterung des Wohngebiets unter Berücksichtigung der angrenzenden gewerblichen Nutzung.	Bedingt geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Pflanze und Tiere, Mensch	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

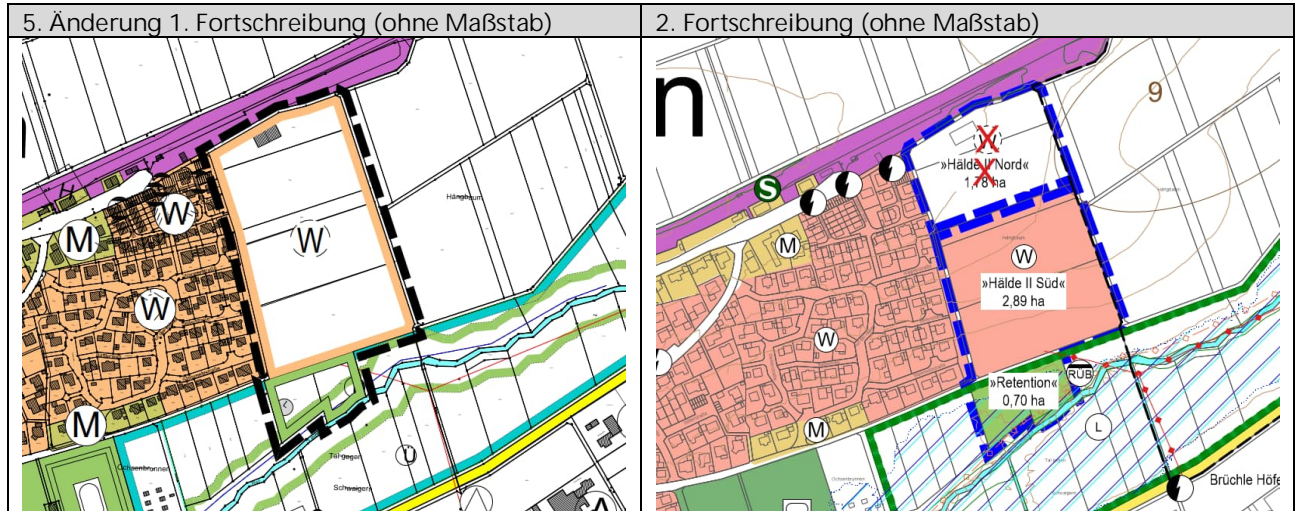
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung unter Beachtung der gewerblichen Nutzung im Westen geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine gewerbliche Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, Erhalt von Gehölzen, randliche Eingrünung, Einsatz und Bepflanzung der Grünfläche, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser.
- Lage im Wasserschutzgebiet Zone III: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets „Leinbachtal“. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

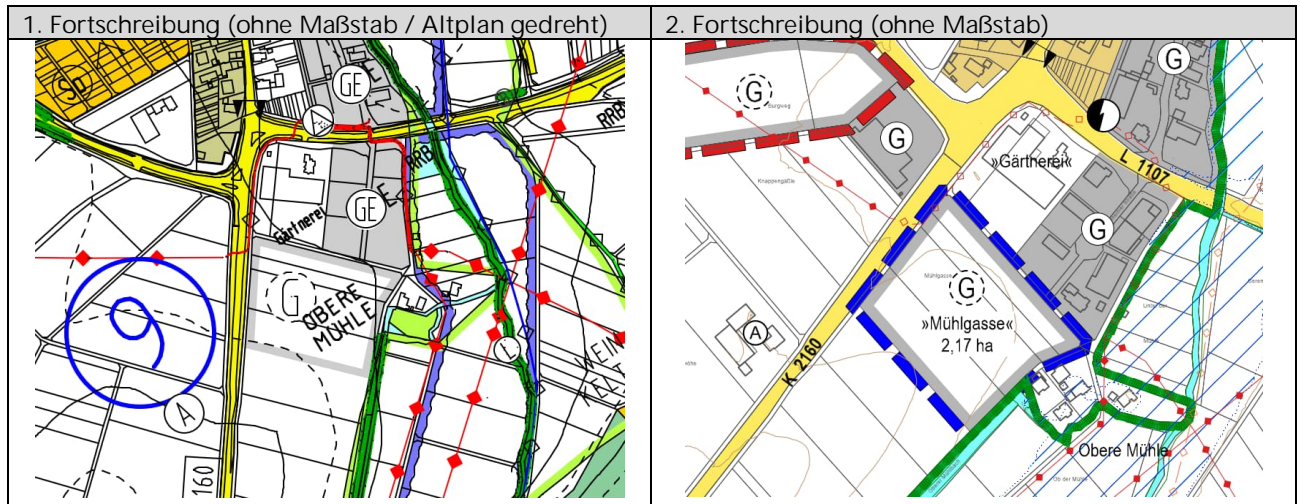
2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

11	Hälde II Nord
Flächendaten	
Ortsteil	Stetten
Baufläche	Hälde II Nord
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	1,70 ha



2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

12	Mühlgasse
Flächendaten	
Ortsteil	Stetten
Baufläche	Mühlgasse
Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Größe (insgesamt)	2,20 ha



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südlicher Ortsrand von Stetten
Topographie	leicht abfallend in Richtung Nordosten
Bodengüte (Flurbilanz 2022)	Vorrangflur
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Gewerbebebauung (Norden), Ackerflächen (Westen, Süden, Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Geplante Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe
Schutzgebiete (LUBW März 2026)	Keine Schutzgebiete bekannt
Sonstige Fachplanungen	Keine sonstigen Fachplanungen bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Außere Erschließung über die Brackenheimer Straße an die L 1107.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
-	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Nordosten über Brackenheimer Straße.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Stetten und schließt direkt an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Die Fläche eignet sich für gewerbliche Bebauung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Pflanze und Tiere	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Bewertungsergebnis

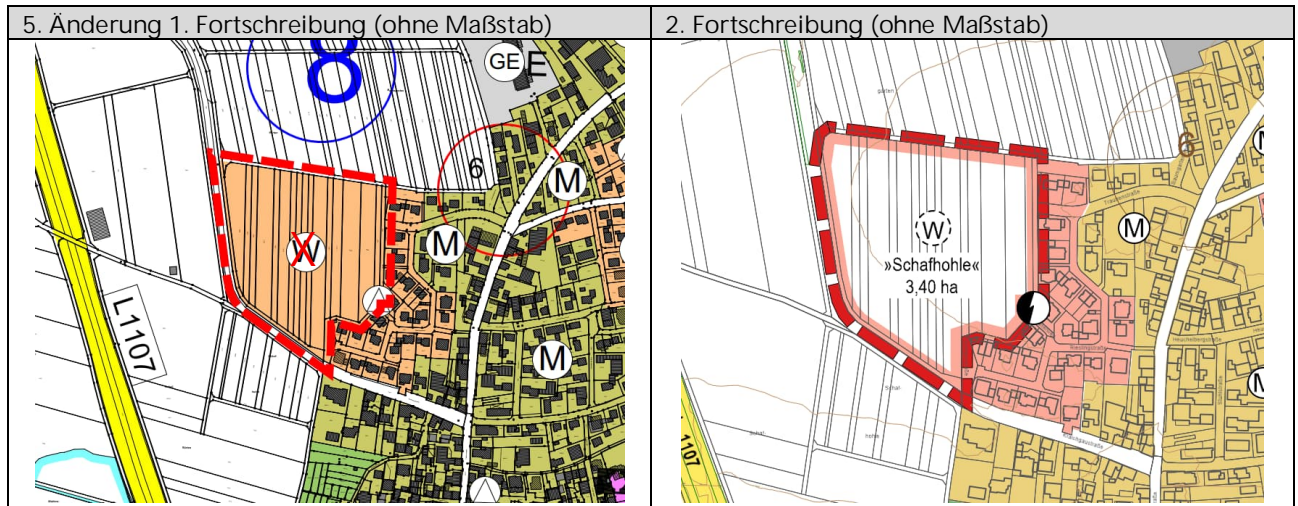
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine gewerbliche Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, Erhaltung von Gehölzen, randliche Eingrünung Einsatz und Bepflanzung in den Bauflächen, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Reduktion des Versiegelungsgrads, klimaangepasste Gebäudegestaltung.
- Anbaubeschränkung: Die geplante gewerbliche Baufläche liegt entlang der Landesstraße K 2160. Die Anbaubeschränkung von 15 m gemäß dem Straßengesetz für Baden-Württemberg ist einzuhalten.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

13	Schafhohle
Flächendaten	
Ortsteil	Stetten
Baufläche	Schafhohle
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	3,50 ha



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	westlicher Ortsrand von Stetten
Topographie	Eben
Bodengüte (Flurbilanz 2022)	Vorrangflur
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung (Osten und Südosten), Ackerflächen (Norden, Westen und Süden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Keine raumordnerischen Restriktionen
Schutzgebiete (LUBW März 2026)	Keine Schutzgebiete bekannt
Sonstige Fachplanungen	Keine sonstigen Fachplanungen bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Kraichgaustraße.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
-	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets.	geeignet
Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Süden zur Kraichgaustraße.	
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Stetten. Die Fläche bindet an ein bestehendes Wohngebiet an. Entsprechende Erschließungsansätze sind bereits vorgesehen.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanze und Tiere	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Bewertungsergebnis

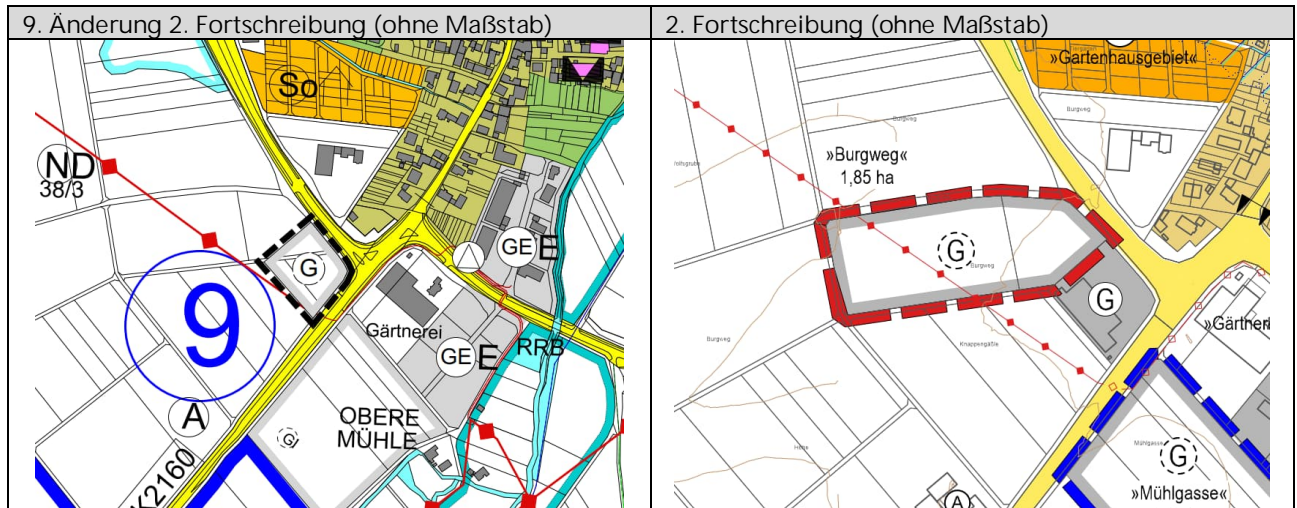
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, randliche Eingrünung, Einsatz und Bepflanzung in den Bauflächen, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Erhaltung von Gehölzen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

14	Burgweg
Flächendaten	
Ortsteil	Stetten
Baufläche	Burgweg
Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Größe (insgesamt)	1,90 ha



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	südwestlicher Ortsrand von Stetten
Topographie	Eben
Bodengüte (Flurbilanz 2022)	Vorrangflur
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche)
Umgebungs Nutzungen	L 1107 (Osten), Ackerflächen (Norden, Süden und Westen), Lebensmittelhandel (Südosten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Keine raumordnerischen Restriktionen
Schutzgebiete (LUBW März 2026)	Keine Schutzgebiete bekannt
Sonstige Fachplanungen	Keine sonstigen Fachplanungen bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung direkt über die L 1107.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
-	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Niederschlagswassers Richtung Osten zum bestehenden Kanalnetz.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Stetten. Südöstlich der Fläche grenzt ein Lebensmittelhandel mit Parkplatz an. Die Fläche eignet sich für eine gewerbliche Bebauung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet teilweise einen neuen südwestlichen Ortsrand. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanze und Tiere	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Bewertungsergebnis

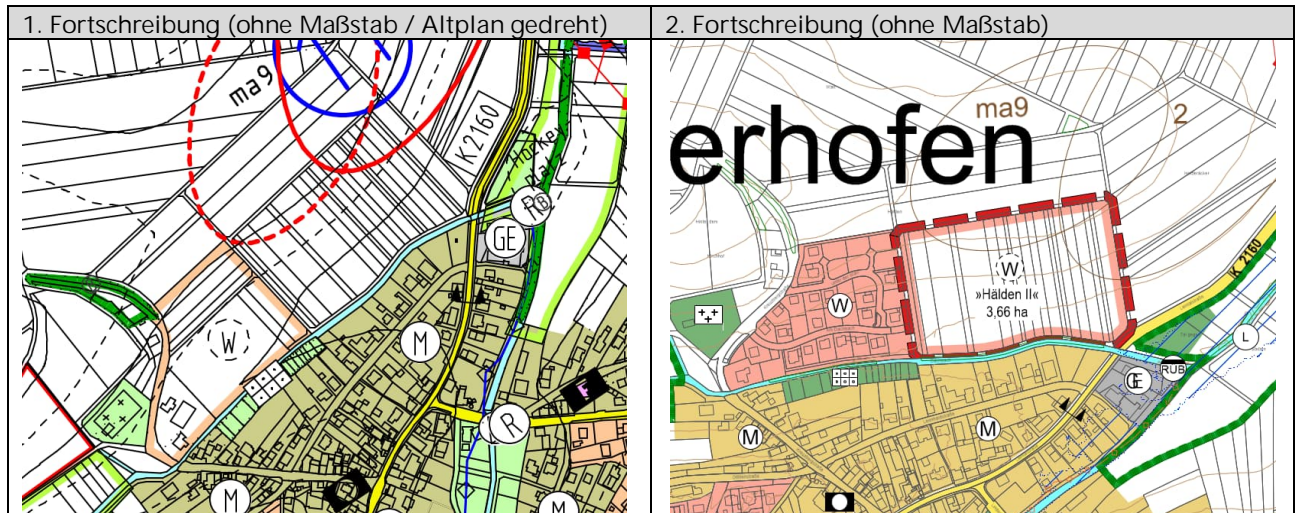
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, randliche Eingrünung, Einsatz und Bepflanzung in den Bauflächen, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Erhaltung von Gehölzen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

15	Hälden II
Flächendaten	
Ortsteil	Niederhofen
Baufläche	Hälden II
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	3,66 ha



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	nördlicher Ortsrand von Niederhofen
Topographie	Südexponiert, mäßig abfallend
Bodengüte (Flurbilanz 2022)	Vorrangflur
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung (Westen, Süden), Ackerflächen (Norden, Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet
Schutzgebiete (LUBW März 2026)	Keine Schutzgebiete bekannt
Sonstige Fachplanungen	Keine sonstigen Fachplanungen bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über das bestehende Wohngebiet im Westen und über die Leintalstraße (K 2160) im Westen.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
-	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers Richtung Westen oder Osten zum bestehenden Kanalnetz.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand Niederhofens. Westlich der Fläche befindet sich bestehende Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für eine Wohnbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau).	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Der nördliche Ortsrand verändert sich. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanze und Tiere	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

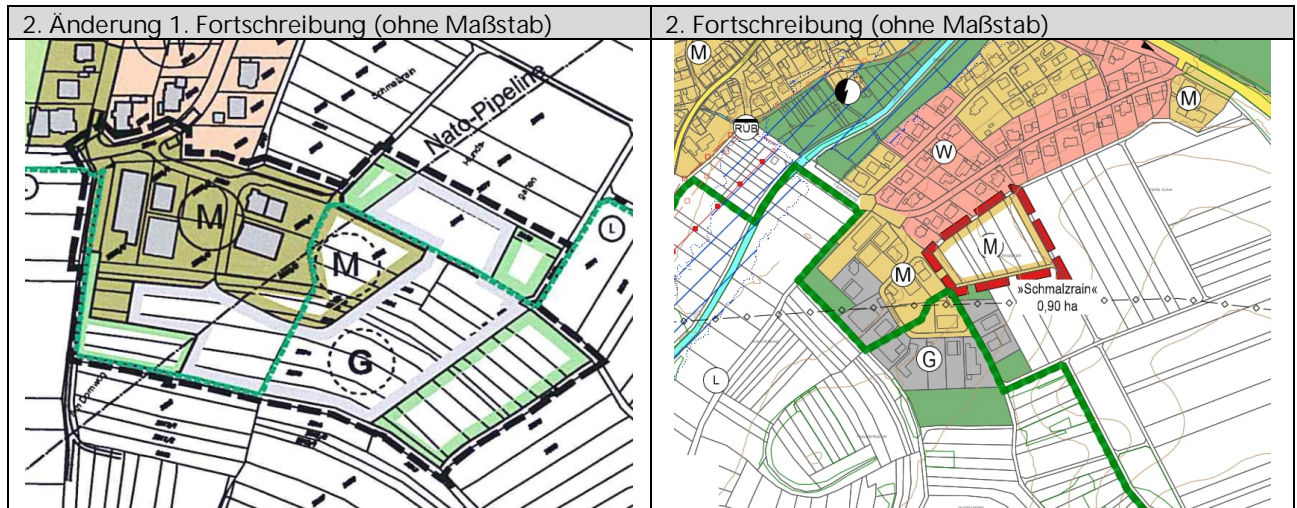
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, randliche Eingrünung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser. Wenn möglich, Erhaltung der vorhandenen Gehölze.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

16	Schmalzrain
Flächendaten	
Ortsteil	Niederhofen
Baufläche	Schmalzrain
Nutzungsart	Mischbaufläche
Größe (insgesamt)	1,0 ha



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südöstlicher Ortsrand von Kochendorf
Topographie	Westexponiert, mäßig abfallend
Bodengüte (Flurbilanz 2022)	Unbewertet
Nutzung	Wiesenfläche
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung (Norden), Mischbebauung (Westen, Süden), Ackerflächen (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Keine raumordnerischen Restriktionen
Schutzgebiete (LUBW März 2026)	Keine Biotope bekannt
Sonstige Fachplanungen	Keine sonstigen Fachplanungen bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über den Husarenweg möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
-	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Mischgebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Westen und Nordwesten.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Niederhofen. Im Norden der Fläche befindet sich Wohnbebauung und im Westen und Süden befindet sich gemischte Nutzungen. Die Fläche eignet sich für eine gemischte Bebauung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Pflanze und Tiere	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine gemischte Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

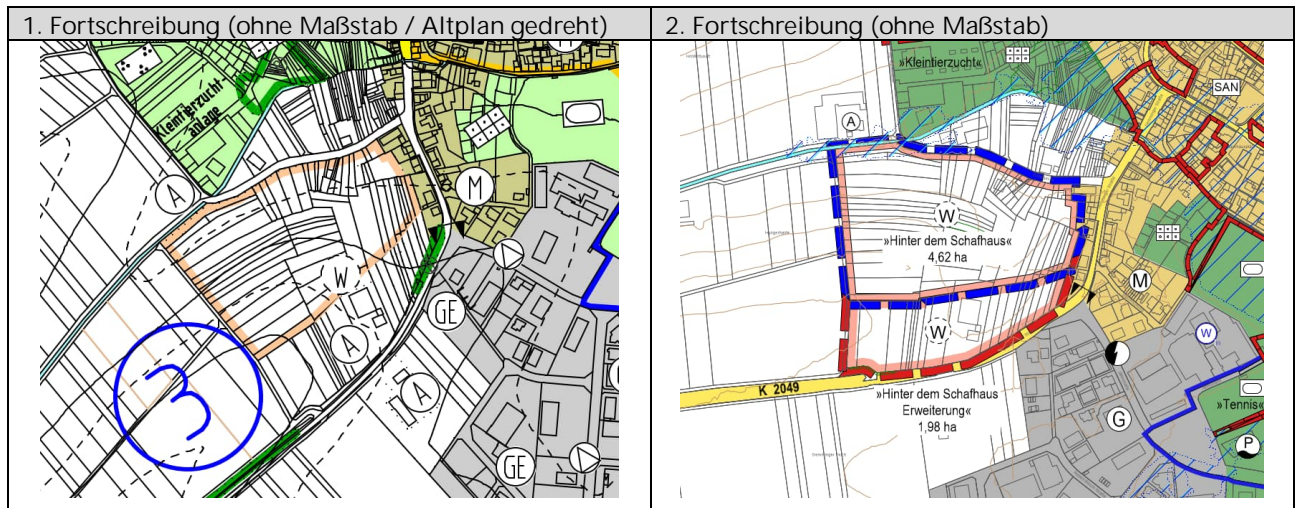
Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, Erhaltung von Gehölzen, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Reduktion des Versiegelungsgrads, klimaangepasste Gebäudegestaltung, Planung von Luftschneisen, Schaffen eines Netzes klimatischer Ausgleichsräume.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

7.2 Gemeinde Massenbachhausen

01 Hinter dem Schafhaus	
Flächendaten	
Ortsteil	Massenbachhausen
Baufläche	Hinter dem Schafhaus
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	4,62 ha



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	westlicher Ortsrand von Massenbachhausen
Topographie	Nordexponiert; mäßig abfallend
Bodengüte (Flurbilanz 2022)	Teils Vorrangflur, teils unbewertet
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen und Wiesenflächen)
Umgebungs Nutzungen	Grünflächen (Norden), Ackerflächen (Süden, Westen), Mischbebauung (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet
Schutzgebiete (LUBW März 2026)	Offenlandbiotop „Feldhecke W Massenbachhausen“ innerhalb des Gebiets, Wasserschutzgebiet Zone III und IIIA „Leinbachtal“
Sonstige Fachplanungen	Keine sonstigen Fachplanungen bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Schafgasse an die Gemminger Straße oder über geplante Wohnbaufläche „Hinter dem Schafhaus - Erweiterung“ direkt an die Gemminger Straße möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Landwirtschaftliche Nutzung nördlich der geplanten Fläche.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung der bestehenden technischen Infrastruktur östlich der geplanten Baufläche zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers Richtung Nordosten zum bestehenden Kanalnetz.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Massenbachhausen. Im Osten der Fläche befindet sich Mischbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau).	geeignet

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein teils neuer westlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Mensch, Pflanze und Tiere	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

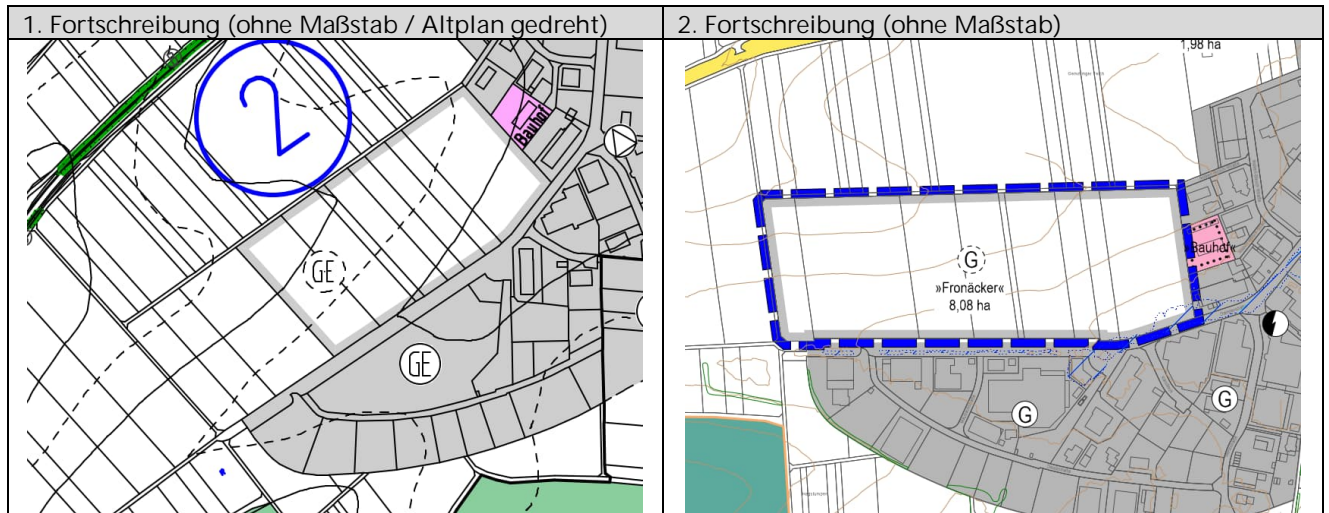
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand im Flächennutzungsplan belassen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, Erhaltung von Gehölzen, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Reduktion des Versiegelungsgrads, klimaangepasste Gebäudegestaltung, Planung von Luftschneisen, Schaffen eines Netzes klimatischer Ausgleichsräume.
- Lage im Wasserschutzgebiet Zone III: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets „Leinbachtal“. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

02 Fronäcker	
Flächendaten	
Ortsteil	Massenbachhausen
Baufläche	Fronäcker
Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Größe (insgesamt)	8,81 ha



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	südwestlicher Ortsrand von Massenbachhausen
Topographie	Leicht abfallend Richtung Süden
Bodengüte (Flurbilanz 2022)	Vorrangflur
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Gewerbliche Bebauung (Süden, Osten), Ackerflächen (Norden, Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Geplante Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe
Schutzgebiete (LUBW März 2026)	Wasserschutzgebiet Zone III und IIIA „Leinbachtal“
Sonstige Fachplanungen	Keine sonstigen Fachplanungen bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung die Daimlerstraße möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
-	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung über die Daimlerstraße.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Massenbachhausen. Im Süden und Osten der Fläche befindet sich gewerbliche Bebauung. Die Fläche eignet sich für gewerbliche Bebauung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet zusammen eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird teils ein neuer Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Mensch, Pflanze und Tiere	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Bewertungsergebnis

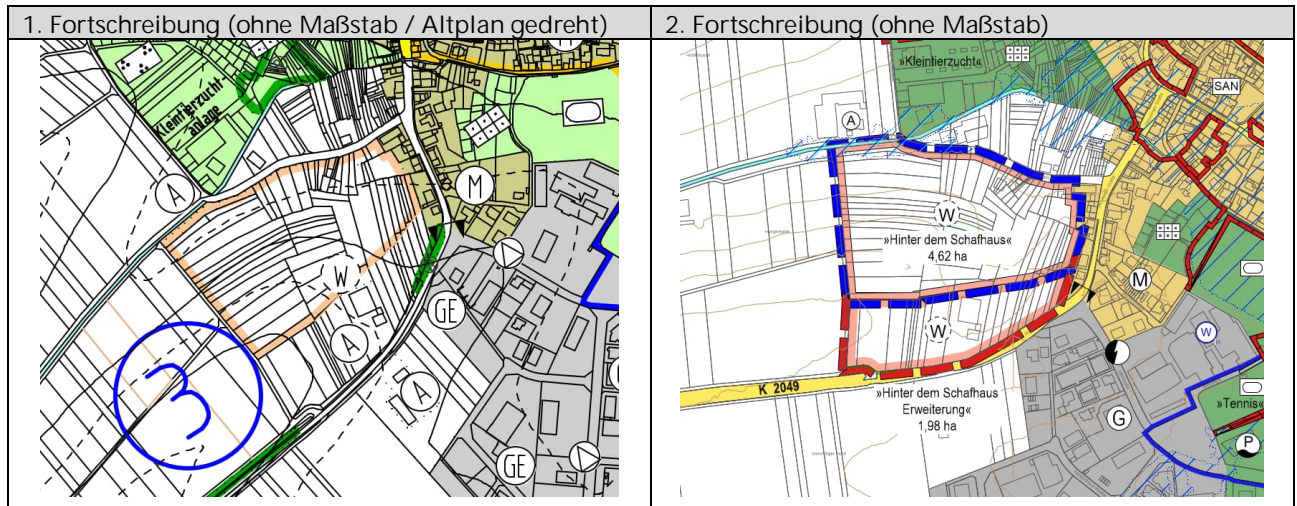
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine gewerbliche Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand im Flächennutzungsplan belassen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, Erhaltung von Gehölzen, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Reduktion des Versiegelungsgrads, klimaangepasste Gebäudegestaltung, Planung von Luftschneisen, Schaffen eines Netzes klimatischer Ausgleichsräume.
- Lage im Wasserschutzgebiet Zone III: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets „Leinbachtal“. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

03 Hinter dem Schafhaus – Erweiterung	
Flächendaten	
Ortsteil	Massenbachhausen
Baufläche	Hinter dem Schafhaus – Erweiterung
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	1,98 ha



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	westlicher Ortsrand von Massenbachhausen
Topographie	Relativ eben, leicht Richtung Norden abfallend
Bodengüte (Flurbilanz 2022)	Vorrangflur
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Landwirtschaftliche Nutzungen (Ackerflächen, Grünflächen, Wirtschaftswege), Mischbaufläche (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet
Schutzgebiete (LUBW März 2026)	Wasserschutzgebiet Zone III und IIIA „Leinbachtal“
Sonstige Fachplanungen	Keine sonstigen Fachplanungen bekannt.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Gemminger Straße möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
-	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Erweiterung der bestehenden technischen Infrastruktur östlich der geplanten Baufläche zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers über Gemminger Straße zum bestehenden Kanalnetz.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Massenbachhausen. Im Osten der Fläche befindet sich Mischbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau).	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein teils neuer westlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

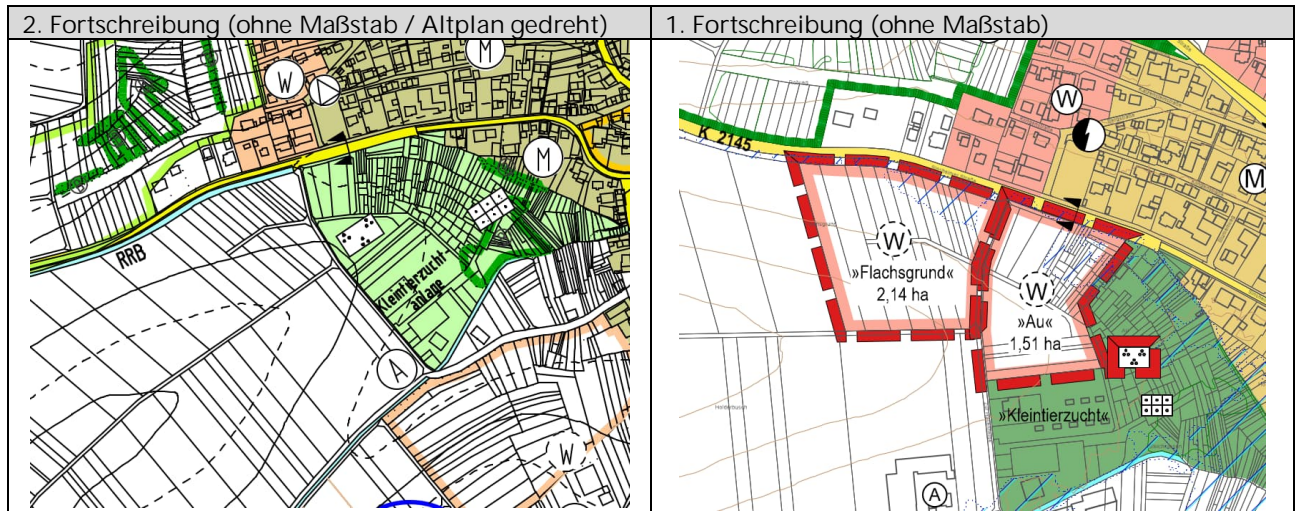
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriffe in die Schutzgüter Landschaft, Pflanze und Tiere, Mensch	geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

<h3>Bewertungsergebnis</h3> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet ▪ Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet. ▪ Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand im Flächennutzungsplan belassen werden.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinweise für nachgelagerte Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, Erhaltung von Gehölzen, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Reduktion des Versiegelungsgrads, klimaangepasste Gebäudegestaltung, Planung von Luftschneisen, Schaffen eines Netzes klimatischer Ausgleichsräume. ▪ Lage im Wasserschutzgebiet Zone III: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets „Leinbachtal“. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

04	Flachsgrund
Flächendaten	
Ortsteil	Massenbachhausen
Baufläche	Flachsgrund
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	2,14 ha



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	nordwestlicher Ortsrand von Massenbachhausen
Topographie	nordexponiert; mäßig bis stark abfallend
Bodengüte (Flurbilanz 2022)	Vorrangflur
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung (Norden), Ackerflächen (Osten, Süden und Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Keine raumordnerischen Restriktionen
Schutzgebiete (LUBW März 2026)	Wasserschutzgebiet Zone III und IIIA „Leinbachtal“
Sonstige Fachplanungen	Keine sonstigen Fachplanungen bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Sinsheimer Straße.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Lage am Biberbach (Hochwasserereignisse)	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Anbindung der Baufläche an die bestehende technische Infrastruktur des nördlichen und östlichen Siedlungsbereichs. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Osten.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Massenbachhausen. Im Norden der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für eine Wohnbebauung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Pflanze und Tiere	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Bewertungsergebnis

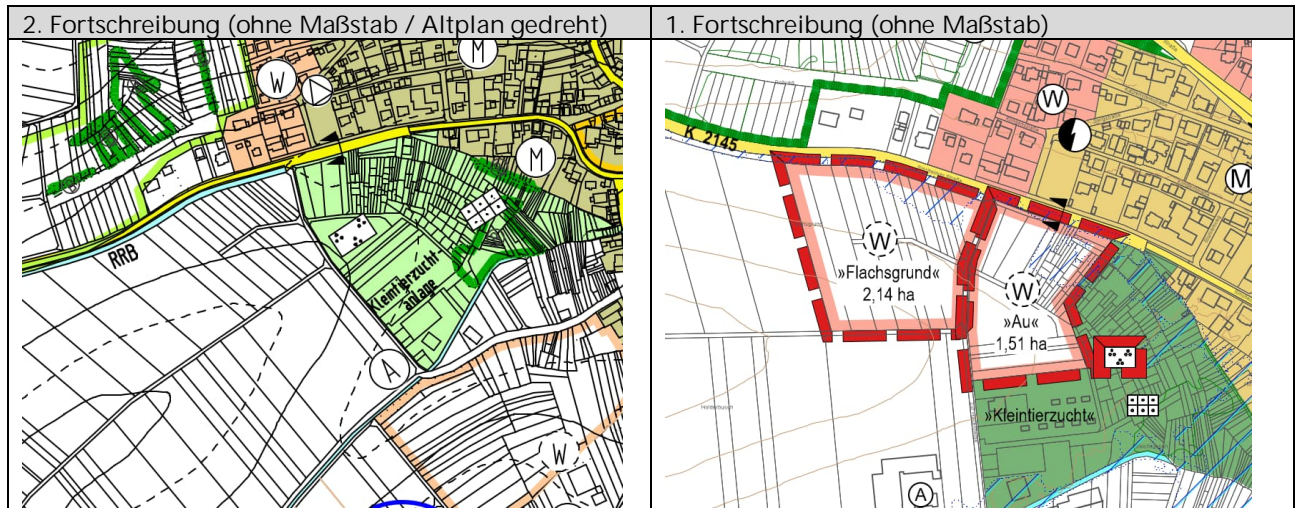
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine gewerbliche Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, Erhaltung von Gehölzen, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung in den Bauflächen, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Reduktion des Versiegelungsgrads, klimaangepasste Gebäudegestaltung, Planung von Luftschneisen, Schaffen eines Netzes klimatischer Ausgleichsräume.
- Lage im Wasserschutzgebiet Zone III: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets „Leinbachtal“. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

05	Au
Flächendaten	
Ortsteil	Massenbachhausen
Baufläche	Au
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Größe (insgesamt)	1,51 ha



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	nordwestlicher Ortsrand von Massenbachhausen
Topographie	eben
Bodengüte (Flurbilanz 2022)	unbewertet
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche und Wiesenfläche)
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung (Norden), Grünflächen (Osten, Süden) landwirtschaftliche Flächen (Westen)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet
Schutzgebiete (LUBW März 2026)	Wasserschutzgebiet Zone III und IIIA „Leinbachtal“
Sonstige Fachplanungen	Keine sonstigen Fachplanungen bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die Sinsheimer Straße.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Lage am Biberbach (Hochwasserereignisse)	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Anbindung der Baufläche an die bestehende technische Infrastruktur des nördlichen und östlichen Siedlungsbereichs. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Osten.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Massenbachhausen. Im Norden der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für eine Wohnbebauung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Pflanze und Tiere	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine gewerbliche Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Grünordnung: Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, Erhaltung von Gehölzen, randliche Eingrünung, Einsatz und Bepflanzung in den Bauflächen, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Reduktion des Versiegelungsgrads, klimaangepasste Gebäudegestaltung, Planung von Luftschneisen, Schaffen eines Netzes klimatischer Ausgleichsräume.
- Lage im Wasserschutzgebiet Zone III: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets „Leinbachtal“. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

8. Alternativenprüfung

8.1 Stadt Schwaigern

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.2 Gemeinde Massenbachhausen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Umwelt- und Landschaftsplanung

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

9.2 Hochwasserschutz und Starkregen

Von Starkregen wird gesprochen, wenn es in kurzer Zeit und lokal begrenzt intensiv regnet. Niederschlagsereignisse von zum Beispiel 40, 60 oder mehr als 100 Litern pro m² in einer Stunde können gerade in den Sommermonaten in Verbindung mit heftigen Gewittern große Schäden verursachen.

Die Stadt Schwaigern und die Gemeinde Massenbachhausen lassen aktuell gemeinsam ein Starkregenrisikomanagement durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH aus Stuttgart erarbeiten. Dieses soll im April 2026 fertiggestellt werden. Die Ergebnisse werden zum Entwurf in den Planunterlagen berücksichtigt.

Die Starkregengefahrenkarten (SRGK) stellen die Gefahren durch Überflutung infolge starker Abflussbildung auf der Geländeoberfläche nach Starkregen dar. Im Gegensatz zu den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) werden keine festen Jährlichkeiten betrachtet, sondern die drei Szenarien „selten“, „außergewöhnlich“ und „extrem“. Dementsprechend entstehen aus den SRGK keine rechtlich relevanten Überschwemmungsgebiete im Sinne der HWGK. In den SRGK werden jeweils die maximalen Überflutungsausdehnungen (UA) zusammen mit den Überflutungstiefen (UT) bzw. den Fließgeschwindigkeiten (FG) für die o.g. Szenarien auf der Geländeoberfläche des Untersuchungsgebiets dargestellt.

Die Ergebnisse der Untersuchungen fließen im weiteren Verfahren in die Betrachtung der Bauflächenausweisung mit ein.

9.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die geplante Bauflächenentwicklung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen mit hoher Eignung für den Landbau in Anspruch genommen. Zur Bewertung der Flächen wird die aktuelle Flurbilanz 2022 herangezogen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

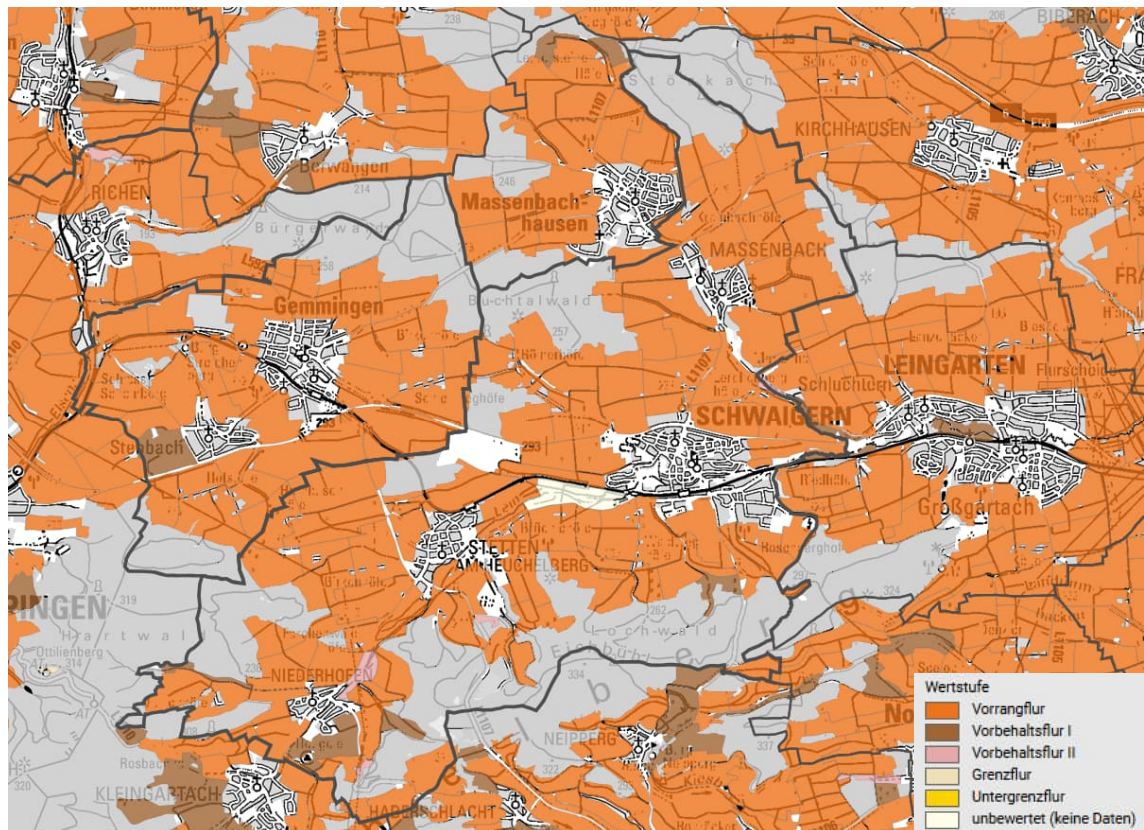


Abb. 3: Flurbilanz 2022 (Quelle: Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd, 05.03.2026)

Stadt Schwaigern

Die Stadt Schwaigern mit ihren Ortsteilen ist in ihrer Siedlungsentwicklung stark eingeschränkt. Gemäß der Flurbilanz 2022 befinden sich die landwirtschaftlichen Flächen am Siedlungsrand überwiegend in der Vorrangflur. Demnach können zur Deckung des Bauflächenbedarfs keine schlechteren Böden in Anspruch genommen werden.

Gemeinde Massenbachhausen

Der gesamte Siedlungsrand von Massenbachhausen befindet sich gemäß der Flurbilanz 2022 in der Vorrangflur. Demnach können für die Siedlungsentwicklung keine schlechteren Böden in Anspruch genommen werden.

Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen wird im Umweltbericht dargestellt und fließt mit entsprechender Bewertung in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ein.

Gemäß § 1a (2) BauGB ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

In Kapitel 4 wird der Bauflächenbedarf der Stadt Schwaigern und der Gemeinde Massenbachhausen dargestellt. Bei der Ermittlung des Bauflächenbedarfs wurden die aktuell

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

vorhandenen statistischen Daten und die zukünftigen Erfordernisse der Gemeinden berücksichtigt. Zudem wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben das Innenentwicklungspotential erfasst und entsprechend vom ermittelten Bedarf abgezogen. Der Bauflächenbedarf wurde für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft somit nachvollziehbar dargelegt.

Nach Abwägung aller Belange verbleibt nur die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen, um den ermittelten Bauflächenbedarf decken zu können. Bei der Entscheidung werden die landwirtschaftlichen Belange mit entsprechendem Gewicht in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung eingestellt. Dies soll zudem im Rahmen nachfolgender Planverfahren (z.B. Bebauungsplan) bei der Auswahl der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden, bei denen auf eine weitere Flächenumwandlung verzichtet werden soll. Dem sparsamen Umgang mit Flächen ist im Bebauungsplan Rechnung zu tragen. Dazu zählt unter anderem die Einhaltung bzw. Überschreitung der Mindest-Bruttowohndichte (Regionalplan), die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebiets (z.B. Dachbegrünung), die Reduzierung von Verkehrsflächen und die Schaffung multicodierter Flächen.

Die Deckung des ermittelten Bauflächenbedarfs wird im Rahmen der Abwägung höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen.

9.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die Änderungen des Baugesetzbuches (Novelle 2011) ist die politisch angestrebte Energiewende im Planungsrecht angekommen. Die klimagerechte Entwicklung von Städten und Gemeinden soll gestärkt werden.

Für die Umsetzung der Energiewende vor Ort kommt kommunalen Klimaschutz- oder Energiekonzepten als wichtige Entscheidungsgrundlage für die kommunale Planung eine herausragende Bedeutung zu. Diesen wurden durch die Hervorhebung der Abwägungsdirektive in § 1 (6) 11 BauGB ein stärkeres rechtliches Gewicht gegeben. Die Aufstellung von ganzheitlichen kommunalen Klimaschutz- oder Energiekonzepten als städtebaulichem Konzept ist dabei freiwillig.

Zur Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden Planungshinweise zur Verringerung der negativen Auswirkungen für nachgelagerte Verfahren gegeben. Folgende Maßnahmen zum Klimaschutz sollen durch die Kommunen zukünftig verstärkt beachtet werden:

- Stärkung der Innenentwicklung

Alle drei Verbandsgemeinden sind bestrebt, verstärkt Innenentwicklungsmaßnahmen umzusetzen und damit die Stadt- und Ortszentren zu stärken.

- Grüne Infrastruktur – Grün- und Freiflächensicherung

Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ist die Ausweisung von Bauflächen erforderlich. Hierzu werden Grün- und Freiflächen in Anspruch genommen. Grün- und Freiflächen mit Relevanz als Kalt- und Frischluftentstehungsflächen für die Siedlungsbereich werden von einer Bebauung freigehalten.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

- Blaue Infrastruktur

Im Sinne eines naturnahen Regenwassermanagements und einer wassersensiblen Bauleitplanung ist die Verdunstung und Versickerung durch eine lange Verweildauer des Wassers z.B. durch Retentionsmulden zu fördern, was sich gleichzeitig positiv auf das Kleinklima auswirkt und den innerstädtischen Wärmeinseleffekt reduziert. Festsetzungen von Zisternen und Rohrspeichern sowie Baumrigolen zur dezentralen Regenwasserrückhaltung können die Gewässer und die Kanalisation entlasten (vgl. auch Kap. 10.5). Gleichzeitig kann so das Risiko von Starkregenschäden gesenkt werden.

- Multicodierte Freiflächen

Die Errichtung von Retentionsfläche auf Quartiersplätzen zum Aufenthalt, die temporär bei Starkregen gezielt geflutet werden kann, dient der Reduzierung des Schadenspotentials und entlastet die Kanalisation bzw. das umliegende Gewässernetz.

- Beschränkung der Flächenversiegelung

Die Wahl der Mindestmaße bei der Erschließung und eine mehrgeschossige Bauweise erfüllen das Ziel, schonend mit Grund und Boden umzugehen. Damit soll auch der steigende Bedarf an Mietwohnraum gedeckt werden.

- Klimagerechte Zuordnung und Gestaltung neuer Bauflächen

Bei der Umsetzung von Bauflächen in nachgelagerten Verfahren ist ein besonderer Wert auf die Grünordnung zu legen. Hierzu wurden Hinweise in die gebietsbezogenen Flächensteckbriefe aufgenommen. Besonders vor dem Hintergrund der zunehmenden sommerlichen Hitzeereignissen werden schattenspendende Elemente in Baugebieten immer wichtiger.

Bei der Anordnung der Gebäude sollte eine gegenseitige Verschattung weitgehend vermieden werden, sodass solare Gewinne nutzbar sind. Weitere Möglichkeiten zur Reduktion des Energieverbrauchs liegen in der Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und kleinen Fenstern nach Norden.

Dachflächen mit ca. 30-50° Dachneigung und Süd-West- bis Süd-Ost-Ausrichtung werden in der Regel den Anforderungen an eine aktive Sonnenenergienutzung durch die Anordnung von Solarthermie und Photovoltaikerelementen auf dem Dach gerecht. Damit sind bei dem überwiegenden Teil der zukünftigen Gebäude im Gebiet Dachflächen für eine aktive Nutzung von Solarenergie geeignet.

- Oberflächen

Um die Reflexionsrate (Albedo) zu erhöhen und das Aufwärmen eines Quartiers zu verlangsamen, kann die Verwendung heller Beläge und Farben für die Oberflächen- und Fassadengestaltung im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.

- Versickerung

Zur hydraulischen Entlastung der Gewässer können für Pkw-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bebauungsplan festgesetzt werden.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

- vorbeugender Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauflächenausweisung werden überwiegend keine Flächen des Überschwemmungsgebiets HQ₁₀₀ überplant. Ein Eingriff durch Bauflächen in das Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem} wurde weitgehend vermieden. Lediglich eine Baufläche greift in das Überschwemmungsgebiet ein.

Inwieweit weitere Festsetzungen zum Klimaschutz, z.B. die Nutzung von Erneuerbaren Energien, umsetzbar sind, ist in dem jeweiligen nachfolgenden Bebauungsplanverfahren intensiv zu prüfen. Für größere Bauflächen ist es sinnvoll, Energiekonzepte zu entwickeln.

9.5 Umgang mit Abwasser

Mit dem Inkrafttreten der Arbeitsblätter DWA-A100 (2006) und dem DWA-A102 (2020) werden bei der Planung von Siedlungsgebieten wasserhaushaltsbezogene Ziele vorgeschrieben. Nachfolgend werden die Ziele und Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser aufgeführt, welche in nachgelagerten Verfahren im Einzelfall zu prüfen und wenn möglich umzusetzen sind.

Das Arbeitsblatt DWA-A100 gibt als übergeordnete, emissionsbezogene Zielsetzung vor, die Veränderung des Wasserhaushalts durch Siedlungsaktivitäten so gering zu halten, wie es ökologisch, technisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Das Arbeitsblatt DWA-A102 gibt folgende Elemente und Maßnahme der Niederschlagsbewirtschaftung in Siedlungsgebieten vor:

- Abflussvermeidung

Durch Versickerung kann die Abflussmenge reduziert werden. Gleichzeitig können dabei aber den chemischen Zustand belastende Stoffe über die Bodenpassage ins Grundwasser eingetragen werden. Die Möglichkeit zur Versickerung hängt von der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ab. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Versickerung sinnvoll ist.

- Verzögerte Regenwasserableitung

Als Alternative zu den klassischen Regenrückhaltebecken und Retentionsmulden können auch Rigolen im Straßenraum, Baumrigolen, Rohrspeicher sowie Retentionszisternen auf den Baugrundstücken vorgesehen werden. Zudem können sogenannte multicodeierte Flächen vorgesehen werden, welche mehrere Funktionen erfüllen. Dadurch kann die Flächeninanspruchnahme reduziert werden und die Regenwasserrückhaltung im Gebiet selbst erfolgen. Eine Dachbegrünung wirkt sich zudem positiv auf die Rückhaltung von Wasser im Gebiet aus.

- Regenwasserversickerung

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen kann der Versiegelungsgrad im Gebiet verringern. Allerdings ist dies abhängig von der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

- Behandlung verschmutzter Abflüsse

Die sichere Entsorgung des häuslichen und betrieblichen Schmutzwassers aus den Siedlungen über die Kanalisation dient der Aufrechterhaltung hygienischer Verhältnisse in den Siedlungen. In Verbindung mit der nachfolgenden Behandlung des Schmutzwassers in Kläranlagen ist dies bis heute ein Hauptziel der Siedlungsentwässerung.

- Regenwassernutzung

Die Nutzung von Regenwasser für die Gartenbewässerung reduziert den Trinkwasserverbrauch. Das Regenwasser kann auch für Toilettenspülung und Waschmaschine genutzt werden. Die Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen kann zudem die Wasserkosten deutlich senken.

- Trennkanalisation

Die getrennte Ableitung von Niederschlagswasser entlastet die Kläranlagen sowie die Vorfluter. Dadurch kann die Abwasserreinigung wesentlich gründlicher und auch kostengünstiger erfolgen. Auch der Schmutzwasserkanal kann kleiner dimensioniert werden.

10. Erneuerbare Energien

Im Verwaltungsraum der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft werden bereits Erneuerbare Energien genutzt. Dies zeigt sich auch im Flächennutzungsplan durch die Darstellung von Sonderbauflächen und Symbolen.

10.1 Bestehende Anlagen zur Energiegewinnung

Nachfolgend sind Anlagen zur Energiegewinnung aus regenerativen Quellen aufgeführt. Diese leisten einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.

Schwaigern

- Photovoltaikanlagen auf öffentlichen Gebäuden
- Biogasanlage Schwaigern
- FFPV-Photovoltaik Schwaigern
- FFPV-Photovoltaik Hagweg (Niederhöfen)

Massenbachhausen

- Photovoltaikanlagen auf öffentlichen Gebäuden

10.2 Regionalplanung: Windenergie und Freiflächenphotovoltaik

Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG) im Oktober 2021 wurde ein Landesflächenziel für die Festlegung von Gebieten für erneuerbare Energien in den Regionalplänen in Höhe von 2 % eingeführt, das als Grundsatz der Raumordnung festgelegt wurde und die Regionalverbände verpflichtet, in ausreichendem Maß Flächen für den Ausbau der erneuerbaren Energien auszuweisen.

Zur Erreichung des Flächenziels hat der Regionalverband Heilbronn-Franken die Aufstellungsbeschlüsse zu den Teilfortschreibungen „Windenergie“ und „Solarenergie“ gefasst.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Ziel ist es, durch die Ausweisung von Vorbehalts- und Vorranggebieten den Ausbau von Windenergie, Freiflächenphotovoltaik und Solarthermie zu beschleunigen und langfristig eine klimaneutrale Energieversorgung zu erreichen. Die Teilfortschreibung Windenergie sieht vor, dass die Regionen Vorranggebiete für Windenergie bereitstellen müssen. Das Flächenziel entspricht 1,8 % der Regionsfläche. Die Teilfortschreibung Solarenergie sieht vor, dass bis zum gleichen Zeitpunkt mindestens 0,2 % der Regionsfläche für Freiflächenphotovoltaik ausgewiesen werden müssen.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken am 30.01.2026 die überarbeiteten Vorranggebiete und ein erneutes Beteiligungsverfahren beschlossen. Dieses Verfahren soll nach dem nun vorliegenden Beschluss vom 02.03.2026 bis zum 02.04.2026 und nach § 9 (3) i.V.m. (5) ROG durchgeführt werden.

Die Rechtskraft und damit die Steuerungswirkung in Verbindung mit § 249 (2) BauGB ist dann etwa 3 bis 4 Monate nach dem Satzungsbeschluss gegeben. Ziel ist den Satzungsbeschluss im Sommer 2026 zu fassen.

Die Vorranggebiet für Windenergie sowie die Vorbehaltsgebiete für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen werden nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

10.3 Ausblick

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden keine weiteren Flächen für die Energiegewinnung aufgenommen. Der Ausbau der Erneuerbaren Energien ist sehr dynamisch. Sollte weitere Energiegewinnungsanlagen realisiert werden, werden - falls erforderlich - entsprechende Änderungen im Flächennutzungsplan vorgenommen.

11. Infrastruktur

11.1 Straßenverkehr

Die Bundesstraße 293 durchquert die Stadt Schwaigern von West nach Ost. Dabei werden die Ortslagen von Offenau und Bad Friedrichshall tangiert bzw. durchquert. Über die Bundesstraße und das Landstraßennetz wird die Verbindung zu den Autobahnanschlüssen Heilbronn der A 6 hergestellt.

Die B 293 ist die wichtigste Straßenverbindung zwischen dem Verwaltungsraum und dem Oberzentrum Heilbronn. Eine weitere wichtige Verbindung stellt die Landesstraße L 1107 dar, die alle Ortsteile der vVG miteinander verbindet.

Zusammengefasst durchqueren folgende klassifizierte Straßen den Verwaltungsraum:

Bundesstraßen:

- B 27 Berghausen – Bretten– Eppingen – Schwaigern – Heilbronn

Landesstraßen:

- L 1107 Bietigheim - Brackenheim – Schwaigern - Massenbachhausen – Bad Wimpfen

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Kreisstraßen:

- K 2047 Kirchhausen – L 1107
- K 2048 L 1107 – B 293
- K 2049 Massenbachhausen – Gemmingen – K 2054
- K 2065 Niederhofen – Haberschlacht – L 1107
- K2145 Berwangen – L 1107
- K 2151 Schwaigern – Neipperg – L 1107
- K 2160 B 293 – Schwaigern – Stetten – Niederhofen – Zaberfeld

Das klassifizierte Straßennetz wird durch etliche Gemeindeverbindungsstraßen ergänzt.

11.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Planungsgebiet bestehen mit den Haltestellen Schwaigern (Württ.), Schwaigern West und Stetten am Heuchelberg direkte Anschlüsse an das Schienennetz der Deutschen Bahn sowie der Stadtbahn Heilbronn.

Mit den folgenden Bahnverbindungen ist die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft gut an das überregionale Bahnnetz angebunden:

- Regional-Express RE°45: Karlsruhe Hbf – Durlach – Bretten – Sulzfeld – Eppingen – Gemmingen – Stetten am Heuchelberg – Schwaigern – Leingarten – Heilbronn Hbf
- Stadtbahn S 4: Karlsruhe – Durlach – Pfinztal – Walzbachtal – Bretten – Sulzfeld – Eppingen – Gemmingen – Stetten am Heuchelberg – Schwaigern – Leingarten – Böckingen – Heilbronn – Weinsberg – Ellhofen – Sülzbach – Wilsbach – Bretzfeld – Öhringen
- Stadtbahn S°41: Eppingen – Gemmingen – Stetten am Heuchelberg – Schwaigern – Leingarten – Böckingen – Heilbronn
- Stadtbahn S°42: Schwaigern – Leingarten – Böckingen – Heilbronn

Die restlichen Ortsteile Schwaigerns sowie die Gemeinde Massenbachhausen haben keinen direkten Bahnanschluss.

Das Gebiet der vVG gehört bezüglich des ÖPNV zum Heilbronner Verkehrsverbund (HNV).

Daneben sind die die Stadt Schwaigern und die Gemeinde Massenbachhausen über diverse Linien an den Stadt- und Regionalverkehr des Heilbronner Verkehrsverbunds angeschlossen.

11.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung in der Stadt Schwaigern wird durch die städtische Wasserversorgung Schwaigern sichergestellt, die für die Gewinnung, Aufbereitung und Verteilung des Trinkwassers im Stadtgebiet verantwortlich ist. Für den Stadtteil Massenbach sowie die Gemeinde Massenbachhausen übernimmt der Gemeindewasserverband Massenbach-Massenbachhausen die Aufgaben der öffentlichen Trinkwasserversorgung, einschließlich Betrieb und Unterhaltung der Versorgungsanlagen.

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

11.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung für die Stadt Schwaigern und die Gemeinde Massenbachhausen erfolgt nicht durch die Kommunen selbst, sondern wird gemeinschaftlich über den Zweckverband Abwasserbeseitigung (ZVA) Leintal wahrgenommen. Dem Verband gehören unter anderem die Kommunen Eppingen, Leingarten, Massenbachhausen und Schwaigern an.

Der ZVA Leintal ist damit für die Sammlung, Ableitung und Reinigung des kommunalen Abwassers im Verbandsgebiet verantwortlich. Die technischen Anlagen einschließlich der Kläranlage(n) des Verbands werden zentral vom Verband mit Sitz in Leingarten betrieben.

11.5 Abfallbeseitigung

Für die Abfallwirtschaft zeigt sich der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landratsamts Heilbronn zuständig. Er betreibt u.a.

- 2 Mülldeponien (u.a. Schwaigern-Stetten),
- eine Erddeponie
- etwa 50 Recyclinghöfe (u.a. Massenbachhausen, Schwaigern)
- etwa 40 Häckselplätze, (u.a. Massenbachhausen, Schwaigern)
- über 260 Altkleidercontainer,
- etwa 350 Containerstandplätze für Papier und Glas.

Darüber hinaus arbeitet der Abfallwirtschaftsbetrieb mit privaten Anlagen zur Sortierung und Verwertung von Bauschutt und anderen Wertstoffen sowie mit Kompostierungsanlagen zusammen. Er ist für die Abfallbeseitigung aus allen Herkunftsbereichen der vVG zuständig.

11.6 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Verwaltungsgebiets wird durch die Netze BW sichergestellt. Die Leitungsnetze der örtlichen Versorgung wurden im Zuge von Baugebieterschließungen permanent ergänzt und es wurden weitere Umspannstationen errichtet.

Die Neuausweisung von Stationsplätzen erfolgt in der Regel im konkreten Bebauungsplanverfahren, sodass Darstellungen hierzu im Flächennutzungsplan nicht erforderlich waren. Bestehende Einrichtungen werden im Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung überprüft und gegebenenfalls ergänzt.

Darüber hinaus sind das Stadtgebiet sowie die Gemeinden Massenbachhausen an die Erdgasversorgung (Gasversorgung Unterland bzw. Gasversorgung Süddeutschland) angebunden.

11.7 Hochwasserschutz

Im Flächennutzungsplan werden nachrichtlich die Überschwemmungsflächen HQ_{100} und HQ_{extrem} dargestellt.

Zu den hochwassergefährdeten Gebieten im Innenbereich zählen ebenfalls alle Flächen, die bei einem 100-jährlichen Hochwasser überschwemmt oder durchflossen und bei

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

einem Überströmen oder Versagen vorhandener Schutzeinrichtungen bis max. zum HQ₁₀₀ überflutet werden. In solchen Gebieten gelten insbesondere die Bestimmungen der Anlageverordnung wassergefährdender Flüssigkeiten.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (§ 5 Abs. 2 WHG) ist zunächst einmal jede Person dazu verpflichtet, selbst Maßnahmen zur Eigenvorsorge für den Fall eines Hochwassers zu treffen. Die Verbandsgemeinden sind jedoch bestrebt, Maßnahmen für die Hochwasservorsorge umzusetzen.

Der Zweckverband (ZV) Hochwasserschutz Leintal plant, baut, betreibt und unterhält die Hochwasserrückhaltebecken. Des Weiteren ist der ZV für die Planung und den Bau der örtlichen Hochwasserschutzmaßnahmen zuständig.

Hochwasserschutz in Schwaigern:

- HRB L-7 Stetten / Lein
- HRB L-8 Stetten / Hungerbach
- HRB L-12 Schwaigern / Lein
- HRB L-14 Schwaigern / Lohmühlgraben
- HRB M-9 Massenbach / Massenbach
- HRB M-12 Massenbach / Biberbach
- P01 Stetten Keltergasse
- P02 Schwaigern Theodor-Heuss-Straße
- P03 Schwaigern Mozartstraße
- P04 Massenbach Raiffeisenstraße

Hochwasserschutz in Massenbachhausen:

- HRB M-4 Massenbachhausen / Leitersbach
- HRB M-6 Massenbachhausen
- HRB M-7 Massenbachhausen / Hungertalgraben

12. Anpassungen und Berichtigungen

12.1 Stadt Schwaigern

- Bebauungsplan „Steinhälde, 5. Änderung“ (06.02.2026) – § 13a BauGB
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Paul-Gerhardt-Straße“ (17.02.2023) – § 13a BauGB

12.2 Gemeinde Massenbachhausen

- Bebauungsplan „Schmähling-Seeäcker (2021) – § 13a BauGB
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Östl. der Rathausstr., 1. Änderung“ (2021) – § 13a BauGB

13. Angaben zur Planverwirklichung

Das Flächennutzungsplanverfahren soll bis Mitte 2027 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Schwaigern, den

DIE VEREINBARTE
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

