

**VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
BIETIGHEIM-BISSINGEN / INGERSHEIM / TAMM**

Landkreis Ludwigsburg

**Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung  
12. Änderung**

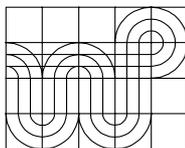
Gemeinde Tamm – Bebauungsplan „Nördlich Calwer Straße“

**Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB**

**ENTWURF**

Stand: 09.11.2020

Bearbeitung:



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB  
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart  
[www.wick-partner.de](http://www.wick-partner.de)  
[info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung .....	3
2.	Lage und Umfang des Änderungsgebietes, Geltungsbereich .....	3
3.	Bestand .....	3
4.	Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung .....	3
	Regionaler Grünzug .....	3
	Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft .....	3
	Vorbehaltsgebiet für Landschaftsentwicklung .....	4
5.	Flächenbedarf .....	4
	Plausibilitätsberechnung Wohnbauflächen .....	5
	Flächenreserven durch Baulücken .....	5
	Ermittelte Baulücken und Baupotenziale .....	6
	Flächenreserven durch dargestellte Bauflächen im FNP .....	6
6.	Auswirkung der Planung/ mögliche Nutzungskonflikte .....	7
	Verkehrliche Auswirkungen/ Erschließung .....	7
	Mögliche Störungen .....	7
	Umweltauswirkungen .....	7

## **1. Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung**

Die Gemeinde Tamm besitzt einen hohen Bedarf an Wohnbauflächen. Durch die verstärkte Innenentwicklung der letzten Jahre, stehen kaum noch freie Flächen im Innenbereich zur Verfügung. Daher sieht der Flächennutzungsplan eine Umwandlung des Bereichs nördlich der Stuttgarter Straße in Wohnbaufläche vor.

## **2. Lage und Umfang des Änderungsgebietes, Geltungsbereich**

Die zu ändernde Fläche befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Tamm, angrenzend an die Stuttgarter Straße sowie an eine Reihenhausbebauung in der Calwer Straße. Die nördliche Grenze des Plangebiets bildet der Holzweg, der historischen Ursprungs ist. Im Osten grenzt das Musikerheim und der Tennisclub Tamm an. Der Geltungsbereich umfasst ca. 4.1 ha.

## **3. Bestand**

Der Flächennutzungsplan des Landkreises Ludwigsburg Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim – Bissingen / Ingersheim / Tamm vom 26.05.1994 sieht für den Bereich nördlich der Stuttgarter Straße derzeit eine Nutzung als Sportfläche (nicht umgesetzt), für den Bereich zwischen dem Holzweg und der bestehenden Bebauung in der Calwer Straße landwirtschaftliche Fläche vor.

## **4. Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg befindet sich die Gemeinde Tamm im Verdichtungsraum. Im Regionalplan 2009 der Region Stuttgart ist Tamm in der Raumkategorie „Verdichtungsraum“ eingeordnet und als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit Teil der Entwicklungsachse Stuttgart – Ludwigsburg / Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim (- Heilbronn). Die Gemeinde ist dem Nahbereich Bietigheim-Bissingen zugeordnet.

### **Regionaler Grünzug**

Gemäß Plansatz 3.1.1 (Z) des Regionalplanes 2009 der Region Stuttgart liegen ca. 70 m des nördlichsten Teils des Plangebiets in einem Regionalen Grünzug. Der regionale Grünzug wird im Regionalplan nicht parzellenscharf dargestellt. Er wird vom Plangebiet lediglich angeschnitten. Der Verband Region Stuttgart und das Regierungspräsidium Stuttgart sehen keinen Zielkonflikt mit dem Regionalen Grünzug. Der Rand des Grünzugs wird durch die Planung endgültig ausgeformt.

### **Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft**

Gemäß Plansatz 3.2.2 (G) des Regionalplanes 2009 der Region Stuttgart liegt das Plangebiet in einem Gebiet für Landwirtschaft.

Der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die unmittelbar nördlich an Siedlungsflächen angrenzen. Die östliche Hälfte des Plangebietes ist im rechtskräftigen FNP bereits als Fläche für Sportanlagen dargestellt. Diese Sportanlagenfläche greift im bestehenden FNP über den Holzweg hinaus nach Norden weiter in landwirtschaftliche Flächen ein. Der westliche Teil des Plangebietes ergänzt die bestehende Siedlung Calwer Straße bis zum Holzweg im Norden und bis zu einem bestehenden Feldweg am Westrand des vorhandenen Siedlungsgebietes. Es sind keine substanziellen landwirtschaftlichen Flächen betroffen, sondern lediglich rand-

liche Restflächen. Die Landwirtschaft weniger beeinträchtigende Flächen stehen nicht zur Verfügung (siehe Flächenbedarfsnachweis).

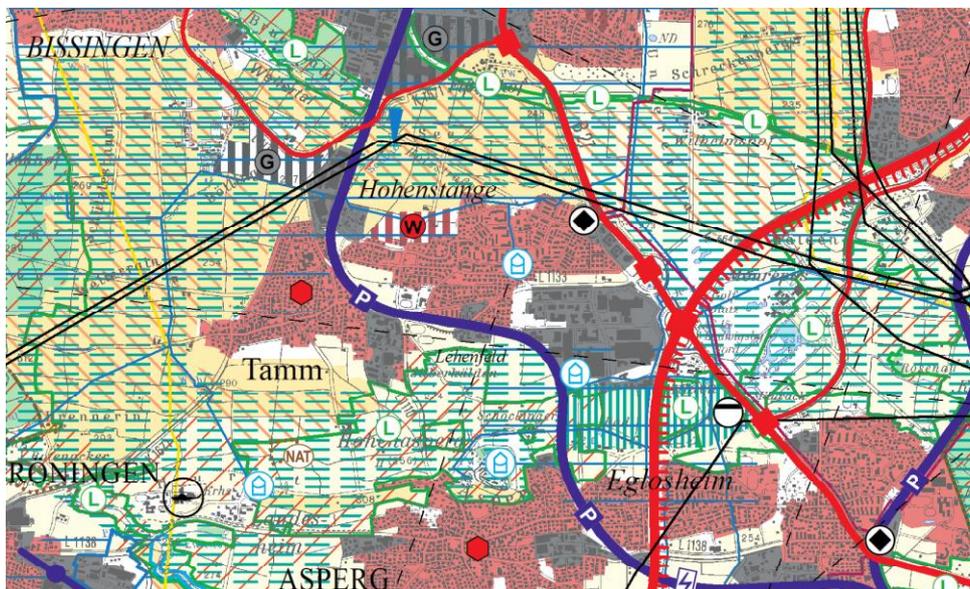
### Vorbehaltsgebiet für Landschaftsentwicklung

Gemäß Plansatz 3.2.4 (G) weist die Raumnutzungskarte für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für Landschaftsentwicklung aus. Diese Gebiete sind besonders geeignet für Maßnahmen zur Förderung und Verbesserung von Landschaftsfunktionen. Sie sind in diesem Sinne im Rahmen der kommunalen Landschafts- und Biotopverbundplanung besonders zu berücksichtigen.

Das Vorbehaltsgebiet für Landschaftsentwicklung wird vom Plangebiet minimal tangiert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann der Landschafts- und Biotopverbundplanung durch Pflanzgebote und Gebietseingrünungen nachgekommen werden.

### Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen

Gemäß Plansatz 3.3.6 (G) des Regionalplanes 2009 der Region Stuttgart liegen bis zu 85 m des nördlichen Teils des Plangebietes in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen.



Ausschnitt Regionalplan 2009, Verband Region Stuttgart  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

## 5. Flächenbedarf

Da die Gemeinde Tamm kaum realisierbare Innenentwicklungspotenziale aufzeigen kann, wurde vom Büro Wick + Partner aus Stuttgart eine Wohnstandortstudie durchgeführt, die potenzielle Entwicklungsflächen darstellt und diese bezüglich ihrer Eignung als Wohnbaufläche und ihrer Aktivierbarkeit untereinander und gegeneinander abwägt. Der hohe Bedarf an Wohnbauflächen erfordert die Überplanung einer bereits heute verfügbaren Fläche. Die auserwählte Fläche zwischen dem Holzweg und der bestehenden Bebauung nördlich der Stuttgarter Straße fügt sich siedlungsstrukturell ein, erweitert den Ortsrand und lässt sich nachhaltig erschließen. Bei der Gemeinde Tamm handelt es sich laut Regionalplan um eine Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit die zwischen den zwei Mittelzentren Ludwigsburg und Bietigheim-Bissingen liegt. Dementsprechend gibt der Regionalplan für die Gemeinde mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte

von mindestens 60 Einwohnern pro Hektar vor. Aus dem Städtebaulichen Konzept wird ersichtlich, dass die Errichtung von 168 Wohneinheiten geplant ist. Der vorgegebene Wert kann, Bezug nehmend auf eine Fläche von 4,06 ha, deutlich überschritten werden (98 EW/ha).

### **Plausibilitätsberechnung Wohnbauflächen**

#### Ausgangswerte des StaLa Basis Zensus 2011

Einwohnerzahl 2019:	12.731 EW
Prognostizierte Einwohnerzahl 2030:	13.096 EW
Einwohnerzuwachs (fiktiv):	0,3 % / Jahr
Bruttowohndichte:	60 EW / ha
Planungszeitraum:	11 Jahre (2019 – 2030)

#### Berechnung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ1)

$$12.731 \times 0,3 \times 11 = 42.012 / 100 = 420 \text{ EW}$$

#### Ermittlung der prognostizierten Einwohnerzahl (EZ2)

$$13.096 \text{ EW} - 12.731 \text{ EW} = + 365 \text{ EW}$$

#### Ermittlung des Einwohnerzuwachses

$$420 \text{ EW} + 365 \text{ EW} = 785 \text{ EW}$$

#### Ermittlung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs bis 2030

$$785 / 60 \text{ EW/ha} = \mathbf{13,08 \text{ ha}}$$

### **Flächenreserven durch Baulücken**

Die Gemeinde Tamm hat in den letzten Jahren die Innenentwicklung stark forciert, so dass kaum noch aktivierbare Flächen im Innenbereich zur Verfügung stehen. Im Zeitraum 2008 – 2019 wurden innerörtlich Flächen im Gesamtumfang von 3,2 ha umgesetzt:

- **Carré Solaire**
  - Ca. 0,7 ha Bruttofläche
  - Ehemalige Gärtnerei
  - Wohnnutzung
  - Vollständig bebaut
  
- **Hälden-/Brächter-/Reutlinger Straße**
  - Ca. 1,0 ha Bruttofläche
  - Ehemalige Gewerbefläche
  - Wohnnutzung
  - Vollständig bebaut
  
- **Areal Bissinger Straße**
  - Ca. 0,4 ha Bruttofläche
  - Nachverdichtung, Rückbau ehemalige Turnhalle
  - Wohnnutzung
  - Vollständig bebaut
  
- **Schafhof/Zehntscheuer**
  - Ca. 0,4 ha Bruttofläche
  - Nachverdichtung
  - Wohnnutzung
  - Vollständig bebaut

- **Areal Wiesenstraße/Kirschenweg**
  - Ca. 0,1 ha Bruttofläche
  - Nachverdichtung, ehemalige Gemeindehaus
  - Wohnnutzung
  - Vollständig bebaut

### Ermittelte Baulücken und Baupotenziale

Baulücken Wohnnutzung	Ermittelte Flächen (ha)	Aktivierungspotenzial	Aktivierbare Flächen (ha)
Wohnnutzung – Gemeinde	--	--	--
Wohnnutzung – Privat	2,00	10 %	0,20
Summe Wohnnutzung	2,00		
<b>Aktivierbare Baulücken aus Wohnnutzung</b>	<b>2,00</b>		<b>0,20</b>

Baupotentiale Wohnnutzung	Ermittelte Flächen (ha)	Aktivierungspotenzial	Aktivierbare Flächen (ha)
<b>Calwer Straße</b>	ca. 4,06		
Privat	1,24	100 %	1,24
Gemeindefläche	2,82	100 %	2,82
<b>Kernäcker-Süd II+III</b> (fehlende Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer)	ca. 7,76	0 %	0
Privat			
Gemeindefläche	2,05		
<b>Wohnungsbauerschwerpunkt Westlich Hohenstange</b>	ca. 13	0 %	0
Privat			
Gemeindefläche	Nur Wegflächen		
<b>Summe Wohnnutzung/ Aktivierbare Baupotenziale</b>			<b>ca. 4,06</b>

### Flächenreserven durch dargestellte Bauflächen im FNP

Bei der im FNP dargestellten Wohnbaufläche „Kernäcker Süd“ gestaltet sich der Kauf der Grundstücke aufgrund einer Vielzahl unterschiedlicher Eigentümer sehr langwierig. Obwohl bereits Verhandlungen mit Eigentümern stattfinden, ist eine zeitnahe Entwicklung dieser Fläche aktuell nicht absehbar.

Die Flächenreserve „Westlich Hohenstange“ ist im Regionalplan als Wohnungsbauerschwerpunkt dargestellt. Eine Einigung mit den Eigentümern dieser Flächen und der Kauf der Grundstücke gestalten sich hier noch schwieriger als bei den Flächen im Süden der Gemeinde (Kernäcker).

Die Gemeinde Tamm sieht ihre Aufgabe darin, die Stagnation bei der Entwicklung des Wohnungsbauswerpunktes „Westlich Hohenstange“ und „Kernäcker“ zu überwinden und ein machbares Gebiet zu beplanen. Da weiterhin ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen besteht, beabsichtigt die Gemeinde Tamm, die bereits heute verfügbaren Flächen zwischen dem Holzweg und der bestehenden Bebauung nördlich der Stuttgarter Straße einer Wohnbebauung zuzuführen und zeitnah Wohnraum zu entwickeln.

## **6. Auswirkung der Planung/ mögliche Nutzungskonflikte**

### **Verkehrliche Auswirkungen/ Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet ist von Süden durch die Stuttgarter Straße erschlossen, die in ihrem weiteren Verlauf nach Osten in Richtung Bundesstraße 27 und Autobahn 81 führt. Des Weiteren erschließt die Calwer Straße das Plangebiet ebenfalls von Süden.

Der Holzweg im Norden des Plangebiets, sowie die Feldwege im Osten werden für den landwirtschaftlichen Verkehr erhalten. Der Holzweg wird nicht zur Erschließung des Plangebiets herangezogen und bleibt in seiner historischen Form erhalten.

Mit einer Haltestelle an der Stuttgarter Straße ist das Plangebiet an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

### **Mögliche Störungen**

Nördlich der Fläche verläuft eine Höchstspannungsfreileitung, der Leitungsschutzstreifen muss eingehalten werden.

Die mögliche Entwässerung des Plangebiets wurde im Vorfeld untersucht und soll über ein modifiziertes Mischsystem erfolgen, da die Lehmböden eine sehr schlechte Versickerungsfähigkeit aufweisen.

Durch die geplante Bebauung müssen Leitungen der BWV (Bodensee – Wasserversorgung) inkl. Zubehör umgelegt werden, da die Anlagen aktuell im Bebauungsbereich liegen. Zudem liegt das Plangebiet im Einzugsgebiet der Bietigheimer Trinkwasserfassungen ‚Mühlwiesen‘ und ‚Grünwiesen‘, innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone IIIB. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen werden objektbezogene Baugrunderkundungen durchgeführt.

### **Umweltauswirkungen**

Im Umweltbericht sind die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schützgüter beschrieben und bewertet. Aufgrund der sehr hohen Wertigkeit der Bodenfunktionen und des durch die Planung zu erwartenden mittleren Versiegelungsgrades durch die Wohnbauflächen ist insbesondere mit Eingriffen in den Boden, die Grundwasserneubildung sowie das Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt zu rechnen. Für die Schutzgüter Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Mensch/Gesundheit und Kultur-/Sachgüter ergeben sich keine erheblichen Folgen auf den Naturhaushalt. Mit der Schaffung eines durchgrüntes Wohngebiets können für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung Aufwertungen erzielt werden.

Es ist mit dem Verlust eines Brutreviers der Feldlerche durch indirekte Störungen (Meideverhalten) zu rechnen. Um das Eintreten von artenschutzbedingten Verbotsstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, wurde im Vorfeld bereits ein Brachestreifen als CEF-Maßnahme umgesetzt.

Unter Beachtung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan/Grünordnungsplan) sind keine Konflikte zu erkennen, die der vorgesehenen Festlegung im Flächennutzungsplan entgegenstehen, auf den Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wird verwiesen