

**Gemeindeverwaltungsverband
Schwieberdingen-Hemmingen**

**Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich**

Gewerbegebiet Laiblinger Weg

Vorentwurf vom 02.12.2025

Begründung



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

Projekt-Nr. 312-005

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung	3
2	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse.....	3
2.1	Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB	3
2.2	Grundsätze und Ziele der Raumordnung	4
2.3	Flächennutzungsplan.....	7
2.4	Wasserschutzgebiet	7
2.5	Hochwasserschutz / Starkniederschläge	8
2.6	Natur-, Landschafts- und Artenschutz, Geotope	8
3	Lage und Bestand des Plangebietes.....	8
4	Inhalte der Planänderung / Bedarfsnachweis.....	9
5	Umweltbericht.....	10

1 Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Am 22.07.2015 hat der Verband Region Stuttgart die Änderung des Regionalplans 2009 für die Region Stuttgart beschlossen und mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 19.08.2016 in Kraft gesetzt. Mit dieser Änderung erfolgte die Festlegung des regionalen Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen im Korridor der Bundesautobahn A 81 vom Engelbergertunnel bis zur nördlichen Regionsgrenze für großflächige Ansiedlungen von Unternehmen unter anderen auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen auf der Gemarkung der Gemeinde Schwieberdingen nördlich des bestehenden BOSCH-Areals mit einer Fläche von circa 23 h.

Im Hinblick auf die regionalplanerischen Vorgaben ist der regionale Gewerbeschwerpunkt im Wege interkommunaler Zusammenarbeit mit einer oder mehreren benachbarter Gemeinden zu entwickeln. Die Städte Ditzingen und Markgröningen sowie die Gemeinden Hemmingen und Schwieberdingen wollen diese Entwicklungsaufgabe gemeinsam, im Zweckverband „Laiblinger Weg“ vorbereiten und durchführen. Der Zweckverband „Laiblinger Weg“ übernimmt gemäß Verbandssatzung für das Verbandsgebiet die Aufgaben eines Planungsverbandes im Sinne des § 205 des Baugesetzbuches (BauGB) für die verbindliche Bauleitplanung einschließlich der Aufstellung örtlicher Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO). Die Gemeinde Schwieberdingen überträgt dem Verband insoweit alle Aufgaben, die ihr zustehen, insbesondere die Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bebauungsplänen.

Die Befugnis zur Flächennutzungsplanänderung für das Verbandsgebiet ist nicht auf den Zweckverband übertragen worden. Zuständig für die Flächennutzungsplanänderung bleibt demnach der Gemeindeverwaltungsverband Schwieberdingen-Hemmingen.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung für dem Bereich „Laiblinger Weg“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Laiblinger Weg“, da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aufgrund der aktuellen Darstellung als Landwirtschaftliche Fläche, ist das Entwicklungsgebot nicht eingehalten und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Die Gesamtfläche des Areals „Laiblinger Weg“ beträgt ca. 45,5 ha (Abgrenzung Bebauungsplan). Ungefähr die Hälfte der Fläche (22,7 ha) ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche bereits enthalten. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung umfasst die übrige Hälfte.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

Bei städtebaulichen Entwicklungen ist der Gemeindeverwaltungsverband nicht grundsätzlich frei in seiner Kompetenz der Planungshoheit.

Gemäß dem § 1 Abs. 4 BauGB besteht bei der Aufstellung von Bauleitplänen – dies betrifft sowohl den Flächennutzungsplan als auch einen Bebauungsplan –

die Pflicht zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Dabei ist zwischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, die sowohl im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg als auch im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart festgelegt werden, zu unterscheiden.

Entsprechend § 4 Abs. 1 LplG sind „**Ziele** der Raumordnung eines für verbindlich erklärten Entwicklungsplans oder Regionalplans von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu **beachten**.“ Nach den Ausführungen der Präambel des Landesentwicklungsplans sind diese als „**rechtsverbindliche Vorgaben** zu beachten. Sie lassen je nach Konkretisierungsgrad **nachfolgenden Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung, können jedoch durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht überwunden werden. [...] Ziele, die die Bauleitplanung betreffen, begründen darüber hinaus eine Anpassungspflicht.**“

Grundsätze sind gemäß § 4 Abs. 2 LplG „[...] von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen nach Absatz 1 in der **Abwägung** oder bei der **Ermessensausübung zu berücksichtigen.**“

2.2 Grundsätze und Ziele der Raumordnung

2.2.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Gemeinde Schwieberdingen wird im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) dem **Verdichtungsraum** Stuttgart, in der Region Stuttgart und dem **Mittelbereich** Ludwigsburg / Kornwestheim zugeordnet. Folgende Grundsätze (**G**) und Ziele (**Z**) legt der LEP fest, die unter anderem auszugsweise im Rahmen der vorliegenden Planung zu berücksichtigen sind:

2.1	Raumkategorien
2.1.1 Z	Entsprechend den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten werden hierzu folgende Raumkategorien ausgewiesen: Verdichtungsräume als großflächige Gebiete mit stark überdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und intensiver innerer Verflechtung.
2.2	Verdichtungsräume
2.2.2 G	Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.
2.2.2.3 G	Ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten ist bereitzuhalten, insbesondere für Betriebe und Einrichtungen, die auf die Standortbedingungen und Führungsvorteile der Verdichtungsräume angewiesen sind und zur Vermehrung wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze und höherwertiger Dienstleistungen beitragen können.
2.2.3.2 Z	Siedlungsentwicklung und Städtebau sind auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten.
2.2.3.2 Z	Neubauf Flächen sind vorrangig in Entwicklungsachsen auszuweisen und auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere

	<i>mit Anschluss an ein leistungsfähiges Schienennahverkehrssystem, zu konzentrieren.</i>
2.2.3.3 Z	<i>Auf Flächen und Energie sparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung, insbesondere an Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs, sowie auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Erholungseinrichtungen ist hinzuwirken.</i>
2.4.1.3 G	<i>Die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sollen durch geeignete Flächenangebote, angemessene Verkehrs- und Kommunikationsverbindungen und einen bedarfsgerechten Ausbau der sonstigen Infrastruktur verbessert werden.</i>
2.4.3.2 G	<i>Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.</i>
3.1	Siedlungsentwicklung
3.1.2 Z	<i>Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.</i>
3.1.4 Z	<i>Regionalbedeutsame Schwerpunkte des Wohnungsbaus und regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen werden in der Region Stuttgart gebiets-scharf ausgewiesen.</i>
3.3	Wirtschaftsentwicklung
3.3.4 G	<i>Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.</i>
3.3.6 Z	<i>Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen.</i>
3.3.6 G	<i>Die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete soll intensiviert werden, auch über die Landesgrenze hinweg. Die Erschließung und die Belegung der Flächen sollen so erfolgen, dass eine hochwertige und intensive Nutzung des Geländes gewährleistet ist und Umnutzungen möglich sind.</i>

2.2.2 Regionalplan Verband Region Stuttgart

In der Regionalversammlung am 22. Juli 2015 wurde die Entscheidung gefällt, dass vier Standorte als Ersatz für den Gewerbeschwerpunkt Pleidelsheim/Murr in den Regionalplan aufgenommen werden sollen. Hierunter fällt auch das Gebiet „Laiblinger Weg“. Die Änderung des Regionalplans trat mit der Bekanntma-

chung am 19.08.2016 in Kraft. Der Begründung zur Änderung des Regionalplan ist folgendes zu entnehmen:

„Zur Sicherung besonders geeigneter Standorte für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe in der Region Stuttgart werden im Regionalplan Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Regionale Gewerbeschwerpunkte) dargestellt. Dadurch können sowohl die regional- und landesplanerische Zielsetzung, Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe zu sichern, umgesetzt als auch Arbeitsplätze gesichert und die Wettbewerbsfähigkeit erhalten werden. Zudem tragen regionale Gewerbeschwerpunkte dazu bei, den Verkehr zu steuern und zu reduzieren, die durch kleinere Gewerbegebiete entstehenden negativen Auswirkungen auf Wohnnutzungen zu vermeiden und die bauliche Nutzung auf weniger sensible Standorte zu lenken.“

Das Plangebiet ist entsprechend gänzlich als regionaler Schwerpunkt Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (PS 2.4.3.1.1 Z), dargestellt. In diesem Gebiet sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.

Ebenso ist am südlichen Gebietsrand eine Trasse für Schienenverkehr, Neubau (PS 4.1.2.1.2 und PS 4.1.2.1.8 (V)) dargestellt. Die Belange der geplanten Stadtbahn LUCIE werden im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die derzeitigen Planung sehen einen alternativen Trassenverlauf am westlichen Gebietsrand vor.

Zudem befindet sich das gesamte Plangebiet in einem Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG) (PS 3.3.6 (G)), die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes zur Flächennutzungsplanänderung bzw. zum Bebauungsplan gewürdigt. Entsprechend des Bestandes wird das Gebiet durch zwei Hochspannungsfreileitungen (>110-kV) gequert.

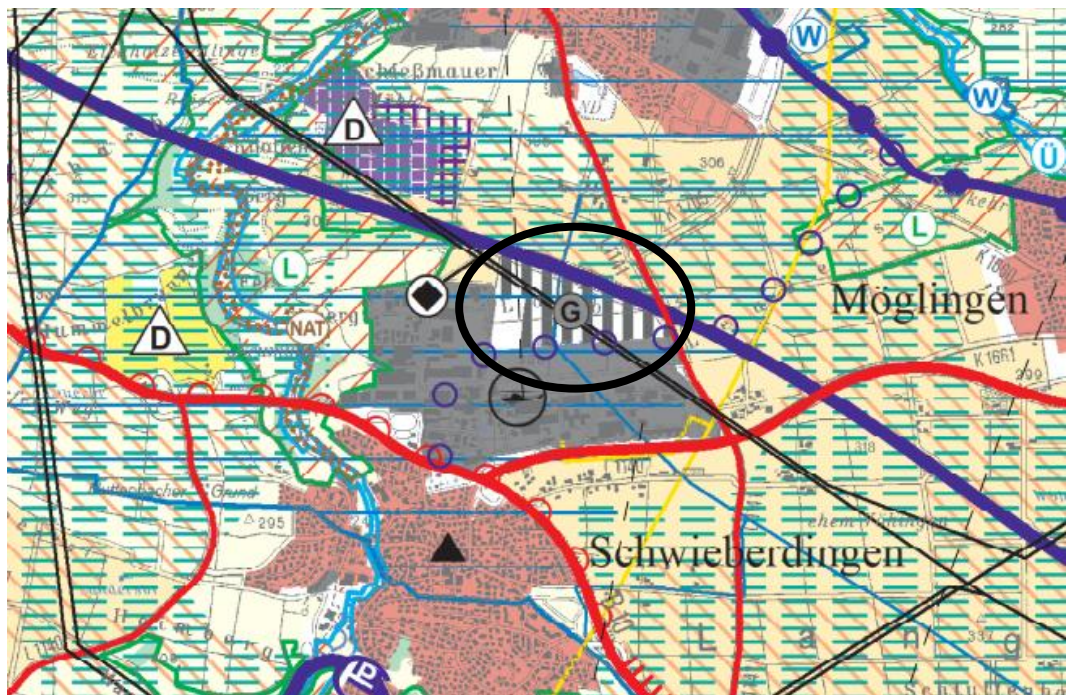


Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte Regionalplan Verband Region Stuttgart, mit Plangebiet in Schwarz.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die vorliegende Flächennutzungsplanänderung nicht nur im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung steht, sondern der Anpassungspflicht vollumfänglich nachkommt.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan regelt „für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen“ (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Die Gemeinden Schwieberdingen und Hemmingen bilden zusammen den Gemeindeverwaltungsverband Schwieberdingen-Hemmingen. Der Verband erfüllt anstelle der einzelnen Mitgliedsgemeinden in eigener Zuständigkeit u. a. die Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung. Derzeit besteht für den Planungsraum der gültige Flächennutzungsplan 2020 mit diversen Änderungen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „*sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln*“ (Entwicklungsgebot). Der parallel aufgestellte Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laiblinger Weg“ sieht die Festsetzung von Gewerbe- / Industriegebieten vor. Der gültige Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise bereits gewerbliche Bauflächen vor, ca. 23 ha. Für diejenigen Bereiche die derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt sind, ebenfalls ca. 23 ha, ist das Entwicklungsgebot nicht eingehalten, sodass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren anzupassen ist.

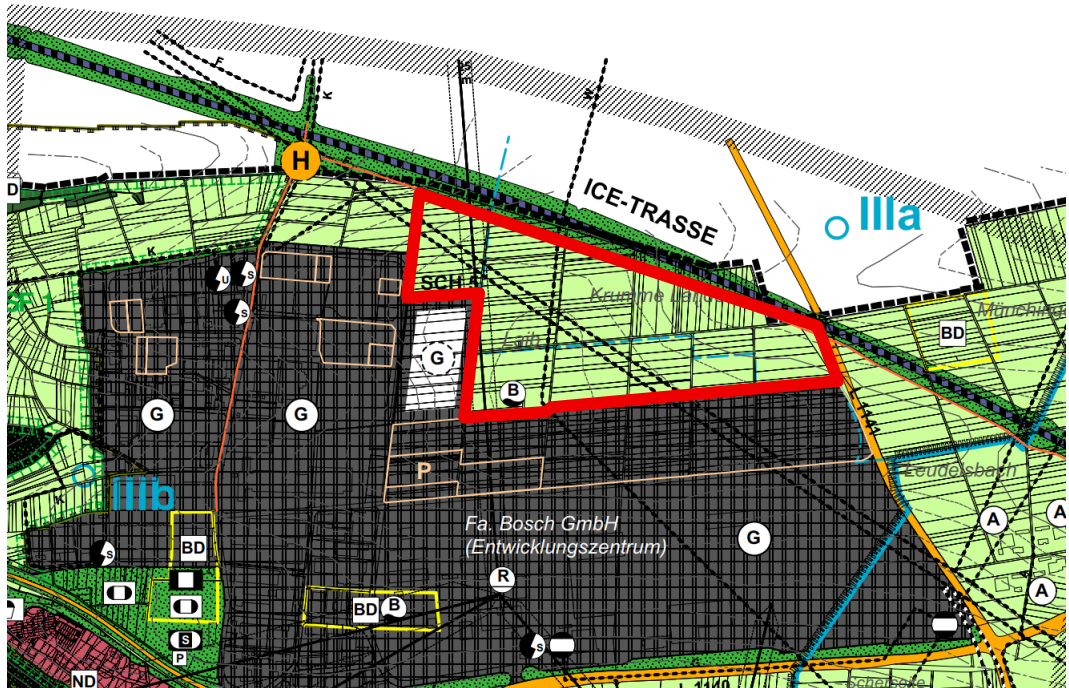


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Schwieberdingen-Hemmingen mit Plangebiet in Rot.

2.4 Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt eine Festlegung als fachtechnisch abgegrenztes Wasserschutzgebiet („Markgröningen“, WSG-Nr-Amt 118156). Die Belange des Grundwasserschutzes werden entsprechend in der weiteren Planung betrachtet.

2.5 Hochwasserschutz / Starkniederschläge

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, sodass keine Einstufung als Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten besteht.

Im Szenario „selten, verschlämmt“ treten innerhalb des Plangebietes keine Überschwemmungen bei Starkregenereignisse auf. In den Szenarien „außergewöhnlich, verschlämmt“ und „extrem, verschlämmt“ treten Überflutungstiefen von maximal 0,5 bis 1,0 m in lokal sehr begrenzten Senken auf. Im Rahmen der Erschließungsplanung auf Ebene des Bebauungsplanes, wird auf die Gefahren aus Starkregenereignissen eingegangen und gegebenenfalls Entwässerungsanlagen ausreichend dimensioniert.

2.6 Natur-, Landschafts- und Artenschutz, Geotope

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Auch FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Im zentralen Bereich des Plangebietes, am bestehenden Wasserhochbehälter, ist das Gehölz als Biotop („Feldgehölz am Wasserbehälter nördlich des Gewerbegebietes“, Nr. 171201180424), kartiert. Aufgrund der geplanten gewerblichen Entwicklung kann das Gehölz am bestehenden Standort nicht erhalten werden. Darüber hinaus ist ein Neustandort des Wasserhochbehälters geplant. Entsprechende Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen.

3 Lage und Bestand des Plangebietes

Die Gemeinde Schwieberdingen liegt im südlichen Teil des Landkreises Ludwigsburg. Das Gemeindegebiet erstreckt sich im südwestlichen Neckarbecken auf einer lößbedeckten Hochfläche. Von Süd nach Nord durchfließt die Glern in einem engen Muschelkalktal mit vielen Krümmungen die Gemarkung. Naturräumlich gehört das Gebiet zur übergreifenden Einheit des Neckarbeckens. Der höchste Punkt liegt auf ca. 351 m über Normalnull, der tiefste Punkt auf 238 m über Normalnull.

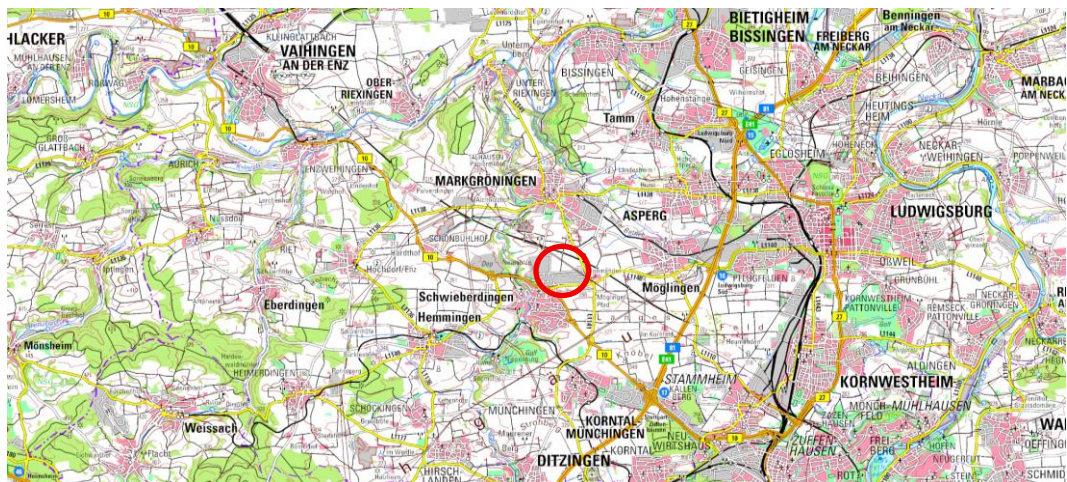


Abbildung 3: Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 100.000 (DTK100) für Baden-Württemberg mit Plangebiet im roten Kreis. Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Schwieberdingen, angrenzend an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet, südlich der Schnellbahntrasse und westlich der Landesstraße L 1141. Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Bereich besteht ein Wasserhochbehälter der Bodenseewasserversorgung.

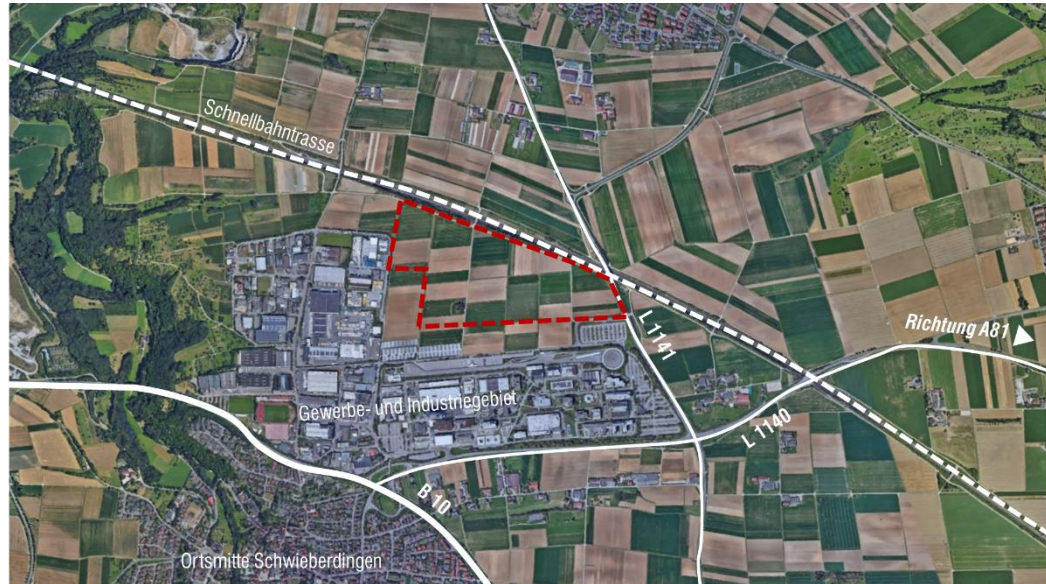


Abbildung 4: Lage im Raum, Quelle: Google Maps, zugegriffen am 29.09.2025, Abgrenzung des Plangebiets in **rot**

4 Inhalte der Planänderung / Bedarfsnachweis

Entsprechend den Vorgaben des Hinweispapiers zur „*Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB*“ des Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 soll bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB der geplante Bedarf an Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung dargelegt werden.

Im vorliegenden Fall werden im Flächennutzungsplan rund 22,7 ha Gewerbefläche neu ausgewiesen. Dies entspricht der Zielsetzung der Region Stuttgart neue, großflächige Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen.

Auszug aus der Begründung zur „*Änderung des Regionalplans 2009 für die Region Stuttgart im Korridor der Bundesautobahn A81 vom Engelbergtunnel bis zur nördlichen Regionsgrenze zur Festlegung von Regionalen Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen*“, Verband Region Stuttgart, in Kraft getreten am 19.08.2016:

„*Analysen der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH zufolge ist weiterhin mit einer anhaltenden Nachfrage nach Bauflächen für gewerbliche Nutzungen wie auch nach großflächigen Standorten zu rechnen. Während kleiner Flächen häufig auch in bestehenden Gewerbegebieten verfügbar sind, können aufgrund der fehlenden bauleitplanerischen Entwicklung des Gewerbeschwerpunktes Pleidelsheim / Murr großflächige Bedarfe nicht bedient werden. Qualitativ besteht Bedarf an Flächen, die für großflächige Industrie- / Logistiksiedlungen geeignet und damit auch ortsdurchfahrtsfrei erreichbar sind. Räumlich verteilt sich die prognostizierte Nachfrage auf den gesamten Untersuchungsraum nörd-*

lich von Stuttgart bis zur nördlichen Regionsgrenze. Eindeutige Nachfrageüberhänge bestehen im Raum Stuttgart – Nord / Ludwigsburg / Kornwestheim.“

5 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen werden können.

Gemeindeverwaltungsverband Schwieberdingen-Hemmingen, den

Stefan Benker

Bürgermeister der Gemeinde Schwieberdingen und
Vorsitzender des Gemeindeverwaltungsverbandes
Schwieberdingen-Hemmingen