

**Gemeindeverwaltungsverband
Schwieberdingen-Hemmingen**

**5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020
für den Bereich**

Gewerbegebiet Laiblinger Weg

Entwurf vom 27.03.2026

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	4
2.1	Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.....	4
2.2	Grundsätze und Ziele der Raumordnung.....	4
2.3	Flächennutzungsplan.....	7
2.4	Wasserschutzgebiet.....	8
2.5	Hochwasserschutz / Starkniederschläge	8
2.6	Natur-, Landschafts- und Artenschutz, Geotope.....	9
3	Lage und Bestand des Plangebietes	9
4	Gewerbeflächenbedarf	10
5	Inhalt der Planänderung / Flächenbilanz	14
6	Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes	14
7	Fachgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens	15

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 Engelbergtunnel bis zur nördlichen Regionsgrenze für großflächige Ansiedlungen von Unternehmen unter anderem auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen auf der Gemarkung der Gemeinde Schwieberdingen, nördlich des bestehenden BOSCH-Areals, mit einer Fläche von circa 23 ha.

Im Hinblick auf die regionalplanerischen Vorgaben ist der regionale Gewerbeschwerpunkt im Wege interkommunaler Zusammenarbeit mit einer oder mehreren benachbarten 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.

Die Gesamtfläche des Areals „Laiblinger Weg“ beträgt ca. 45,5 ha (Abgrenzung Bebauungsplan). Ungefähr die Hälfte der Fläche (22,7 ha) ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung umfasst die übrige Hälfte. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund der Darstellung als Fläche für Landwirtschaft und nur einem sehr untergeordneten Teil als gewerbliche Baufläche, ist das Entwicklungsgebot nicht eingehalten und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

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	<i>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.</i>
2.2.3.2 Z	<i>Siedlungsentwicklung und Städtebau sind auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten.</i>
2.2.3.2 Z	<i>Neubauf Flächen sind vorrangig in Entwicklungsachsen auszuweisen und auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere 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 leitungsgelassenen 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 gebietsscharf 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.</i>

	<i>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 Bekanntmachung am 19.08.2016 in Kraft. Der Begründung zur Änderung des Regionalplans 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 der weiteren städtebaulichen Überlegungen berücksichtigt.

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 und Sondergebieten „Garagen“ vor. Der rechtswirksamen Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise bereits gewerbliche Bauflächen vor, ca. 23 ha. Für diejenigen Bereiche die derzeit noch als Fläche für Landwirtschaft dargestellt sind, ebenfalls ca. 23 ha, ist das Entwicklungsgebot nicht eingehalten, sodass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren anzupassen ist.

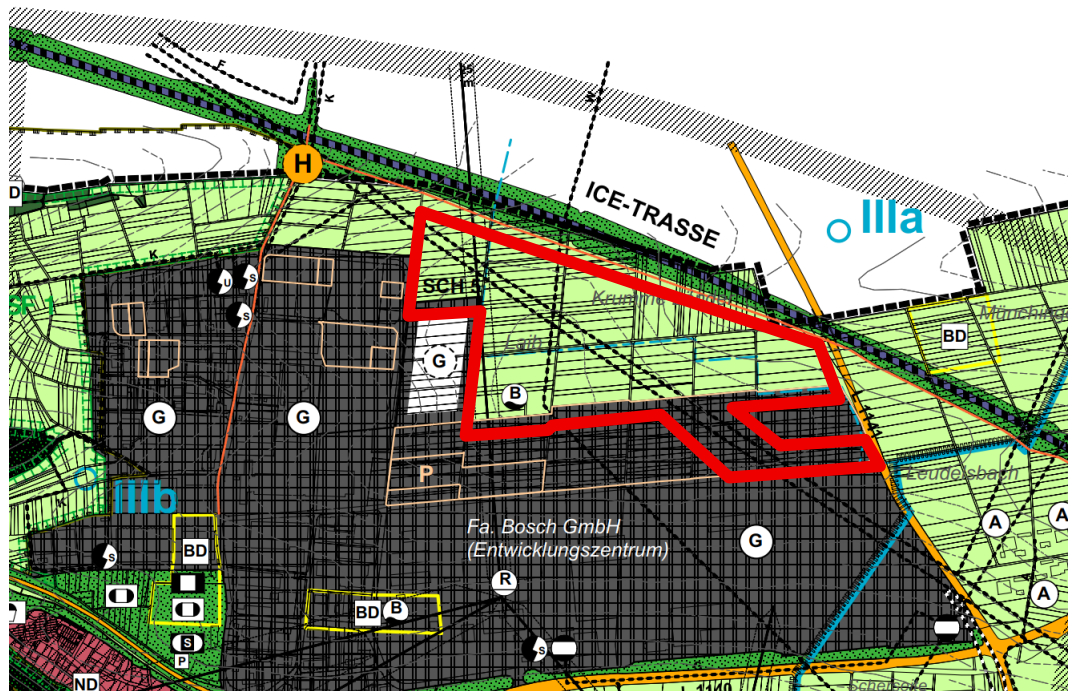


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Schwieberdingen-Hemmingen mit Plangebiet in Rot.

2.4 Wasserschutzgebiet

Für das gesamte Plangebiet liegt eine Festlegung als fachtechnisch abgegrenztes Wasserschutzgebiet („Markgröningen“, WSG-Nr-Amt 118156) vor. Die Belange des Grundwasserschutzes werden entsprechend in der weiteren Bebauungsplanung / Erschließungsplanung betrachtet.

2.5 Hochwasserschutz / Starkniederschläge

Gemäß Bundesraumordnungsplan Hochwasser (Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwasser- und Starkregenereignisse zu erheben und in die Planung einzubeziehen.

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. Für den Flächennutzungsplan ergeben sich hierdurch keine Änderungen in der Darstellung.

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 Glerns 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.

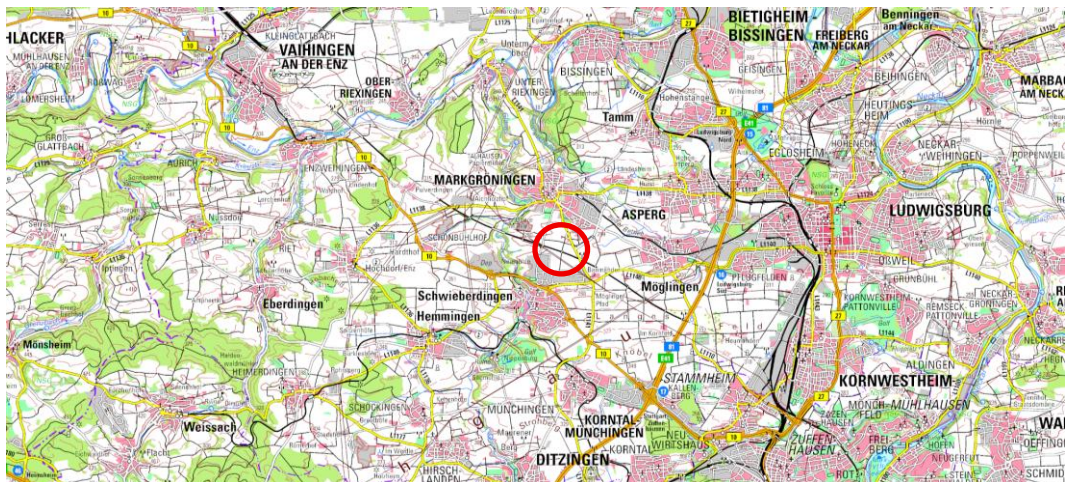


Abbildung 3: Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 100.000 (DTK100) für Baden-Württemberg mit Plangebiet im roten Kreis. Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0.

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 des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung. Dieser ist bereits in der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzplanes enthalten, wird aber entsprechend der aktuellen Planung verlegt. Ebenfalls die 110-kV-Leitungen, die das Plangebiet kreuzen.

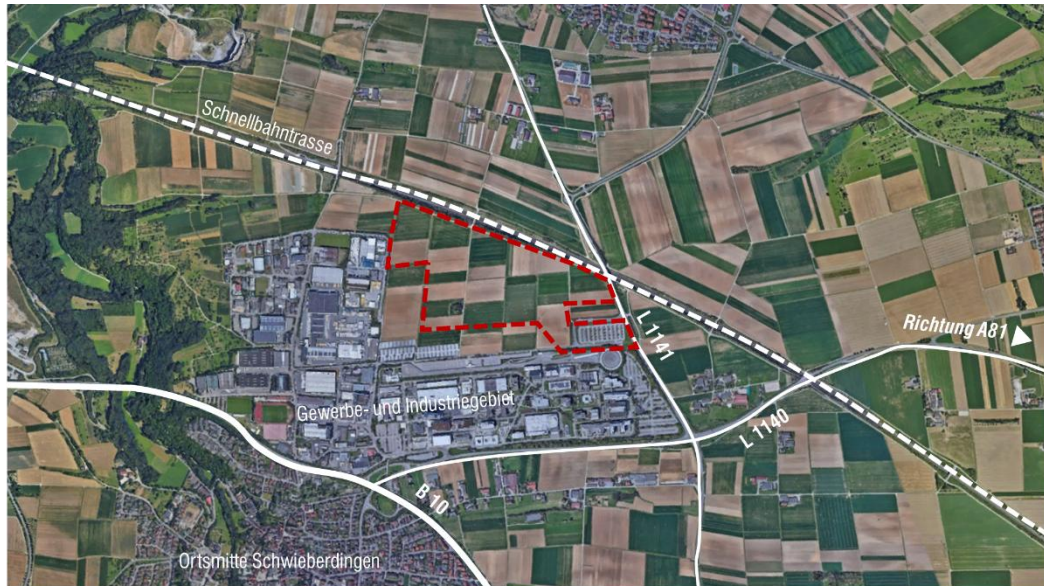


Abbildung 4: Lage im Raum, Quelle: Google Maps, zugegriffen am 29.09.2025, Abgrenzung des Plangebiets in **rot**

4 Gewerbeflächenbedarf

Entsprechend den Vorgaben des Hinweisepapiers 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 Bedarf an Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung dargelegt werden.

Der Gewerbeflächenbedarf kann nicht pauschal begründet oder berechnet werden, weil er von einer Vielzahl regionaler, zeitlicher und struktureller Faktoren abhängt. Zum einen unterscheiden sich Kommunen deutlich hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Struktur: Eine Region mit starkem produzierenden Gewerbe hat ganz andere Flächenanforderungen als ein Dienstleistungs- oder Tourismusstandort. Ebenso spielt die Größe und Dynamik der ansässigen Unternehmen eine Rolle – ob überwiegend Kleingewerbe, Handwerksbetriebe oder flächenintensive Industriebetriebe vorhanden sind.

Hinzu kommt, dass sich der Bedarf durch konjunkturelle Entwicklungen, technologische Veränderungen und gesellschaftliche Trends laufend verschiebt. Automatisierung, Digitalisierung, künstliche Intelligenz, neue Produktionsweisen oder veränderte Lieferketten, können den Flächenbedarf vergrößern oder verkleinern. Auch politische Rahmenbedingungen wie Förderprogramme, Planungsvorgaben, Umweltauflagen oder Verkehrsinfrastruktur beeinflussen, ob und wie viel Gewerbefläche tatsächlich benötigt wird.

Nicht zuletzt sind Prognosen immer mit Unsicherheiten verbunden: Ansiedlungsentscheidungen von Unternehmen, Unternehmensgründungen, Betriebsverlagerungen oder Erweiterungen lassen sich nicht exakt vorhersagen. Deshalb kann ein Gewerbeflächenbedarf nicht abstrakt oder allgemein „für alle Kommunen gleich“ begründet werden, sondern muss jeweils orts- und zeitbezogen ermittelt werden.

Auch die Vorgehensweise zum Gewerbeflächenbedarf aus dem Hinweispapier *Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB* des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zielt grundsätzlich hierauf ab: *„da ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie / zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet ist, muss der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein“*.

Im vorliegenden Fall werden im Flächennutzungsplan rund 17 ha gewerbliche Baufläche und ca. 4,6 ha Sonderbaufläche neu ausgewiesen (entfall Landwirtschaftliche Fläche und Neuausweisung als Baufläche). Dies entspricht der Zielsetzung der Region Stuttgart neue, großflächige Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen.

Bereits im Jahr 2009, im Rahmen der *„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 wird folgendes ausgeführt:

„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 kleinere 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- / Logistikansiedlungen geeignet und damit auch ortsdurchfahrtsfrei erreichbar sind. Räumlich verteilt sich die prognostizierte Nachfrage auf den gesamten Untersuchungsraum nördlich von Stuttgart bis zur nördlichen Regionsgrenze. Eindeutige Nachfrageüberhänge bestehen im Raum Stuttgart – Nord / Ludwigsburg / Kornwestheim.“

Die weltpolitische Gesamtkonstellation im Jahr 2025 hat die generelle wirtschaftliche Entwicklung verzögert, wird sie aber nicht dauerhaft aufhalten. Sobald eine Stabilisierung eingetreten ist, werden unter anderem die großen Automobilkonzerne neue Produktionslinien aufnehmen und den Druck an die Zulieferindustrie weitergeben. Dafür sollen zügig Gewerbeflächen ausgewiesen werden, um auch künftig flexibel auf kurzfristige Entwicklungsprozesse reagieren zu können, andernfalls besteht die Gefahr, dass Produktionsstandorte ins europäische oder ins außereuropäische Ausland verlagert werden.

Das Land Baden-Württemberg zählt sowohl weltweit bekannte Großunternehmen als auch eine starke Basis im Mittelstand. An einem der bedeutendsten Industriestandorte Deutschlands und Europas sind hier mehr als 1,5 Millionen Menschen in der Industrie tätig. Mit einem Anteil von 30,1 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung liegt die Industrie hier deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt von 20,4 Prozent (Wirtschaftsstruktur – Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus 2024). Besonders hervorzuheben ist der Investitionsgütersektor, der die Schlüsselindustrien Maschinenbau, Fahrzeugbau und Elektrotechnik umfasst. Diese drei Branchen erwirtschaften gemeinsam 64 Prozent des industriellen Gesamtumsatzes in Baden-Württemberg.

Das StrukturBoard Region Stuttgart (<https://datacharts.de/strukturbericht-region-stuttgart/>) liefert entsprechend den Ergebnissen des Strukturberichtes für

die Region statistische Zahlen, die die vergangene und zukünftige Entwicklung beschreiben.

Hinsichtlich der Zahl der Beschäftigten wird sich die aktuell negative Entwicklung, die sich seit 2025 eingestellt hat, prognostisch weiterentwickeln. Für das Jahr 2035 wird ein Rückgang gegenüber dem Jahr 2025, in der Region Stuttgart um ca. -2,6 %-Punkte vorhergesagt und folgt damit noch stärker dem busweiten Trend mit -1,4 %-Punkte und im Land Baden-Württemberg um ca. -1,5 %-Punkte im Vergleich zu 2025.

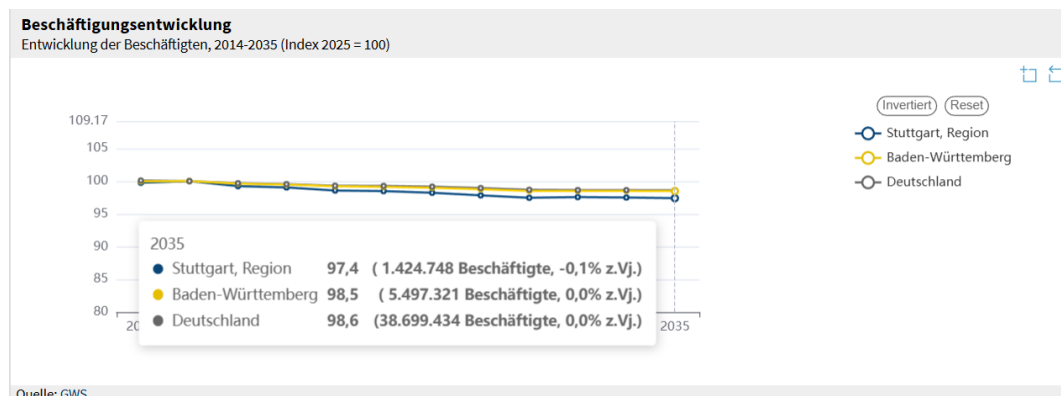


Abbildung 5: StrukturBoard Region Stuttgart, Zugriff: 25.03.2026.

Die Branche der wirtschaftlichen Dienstleistungen soll bis 2035 mit über 248.000 Beschäftigten (243.757 im Jahr 2025) der stärkste Wirtschaftsbereich vor dem Handel (2025: 178.598 Beschäftigte; 2035: 167.446) und dem Fahrzeugbau (2025: 130.979; 2035: 123.378), die insgesamt Verluste erleiden werden, bleiben.

In der Entwicklung der Flächenbedarfe der Industrie und des Gewerbes wird entsprechend der statistischen Daten, im Jahr 2025 ein Wendepunkt erreicht, an dem die Region Stuttgart auf Platz 4 von den Regionen Rhein-Main (Platz 3), München (Platz 2) und der Industrieregion Mittelfranken (Platz 1) verdrängt wird. Dennoch wird ein erhöhter Flächenbedarf von bis zu 12.400 ha für die Region Stuttgart prognostiziert.

Der Verband Region Stuttgart weist in seinen Untersuchungen zur Gewerbeflächenentwicklung nach, dass im industriell geprägten Verdichtungsraum eine deutliche Unterdeckung an zusammenhängenden Gewerbe- und Industrieflächen in einer Größenordnung ab 5 ha besteht. Solche Areale werden zunehmend von technologieorientierten Produktionsbetrieben, Forschungseinrichtungen und logistikaffinen Unternehmen nachgefragt, können jedoch innerhalb der kommunalen Siedlungsstrukturen der beteiligten Gemeinden und Städte nicht mehr bereitgestellt werden. Die regionale Planung führt hierzu aus, dass die Nachfrage nach großflächigen und infrastrukturell gut angebundenen Gewerbe-standorten das verfügbare Angebot signifikant übersteigt und in der Region Stuttgart ein struktureller Mangel an geeigneten Entwicklungsflächen besteht.

Die Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart bestätigt diese Entwicklung in ihrem Gewerbeflächenmonitoring. Danach sind in den meisten Kommunen des Verdichtungsraums kurzfristig oder mittelfristig aktivierbare Gewerbeflächen nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden. Besonders deutlich zeigt sich dies im Segment großflächiger und zusammenhängender Industrieareale, das sowohl für expansionsorientierte Bestandsunternehmen als auch für externe Ansiedlungsinteressenten von hoher Bedeutung ist. Der Mangel an geeigneten Flächen hat bereits zu nicht realisierbaren Ansiedlungsanfragen und zu

zunehmenden Verlagerungsrisiken geführt, wodurch die wirtschaftliche Stabilität und Innovationskraft der Region insgesamt beeinträchtigt werden könnte.

Der Landkreis Ludwigsburg innerhalb dessen der Gemeindeverwaltungsverband Schwieberdingen-Hemmingen liegt, sticht vor allem durch die High-Tech-Branche hervor, die seit dem Jahr 2016 einen signifikanten Zuwachs verzeichnen konnte. Im Vergleich der Kreise in der Region Stuttgart liegt hier der Kreis Ludwigsburg auf Platz 1.

In den Jahren 2022-2024 fanden im Kreis Ludwigsburg 16 Investitionsfälle in einer Größenordnung von insgesamt 32,9 ha statt. Was einem rechnerischen Durchschnitt von ca. 11 ha / Jahr entspricht.

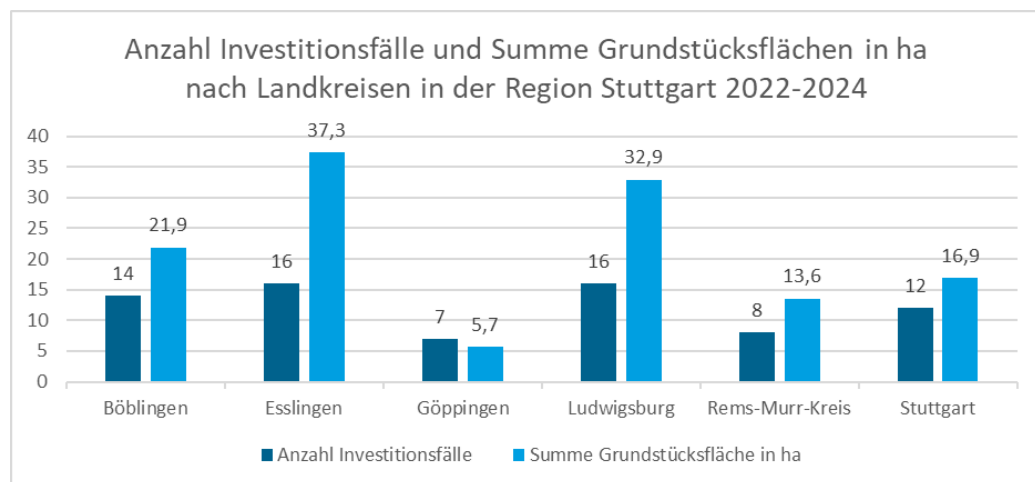


Abbildung 6: Quelle: Wirtschaftsförderung Region Stuttgart, Dezember 2025.

Die meisten baulichen Investitionen lagen dabei in einer Größenordnung zwischen 0,5 und 2 ha, wobei das Angebot an großen zusammenhängenden Flächen in der Region knapp ist.

Die Flächennachfragen für den Landkreis Ludwigsburg in den Jahren 2022-2024 umfassten insgesamt 96 Anfragen in einer Größenordnung von über 500 ha, wobei lokale Anfragen (Anfragen aus der Region Stuttgart) rund 68 ha umfassten. Nationale und internationale Anfragen stammten vor allem aus der Industrie (Fahrzeugbau, Elektrotechnik, Informations- und Kommunikationstechnik) und dem Bereich Handel / Großhandel sowie Distribution.

Durch die Umsetzung der Planung wird insgesamt ein entscheidender regionaler Entwicklungsimpuls gelegt, der die Nachfrage nach Grundstücken über 1,5 bis 4,0 Hektar bedienen kann. Die interkommunale Flächenerschließung adressiert systematisch das Kleinraumproblem beteiligter Gemeinden, die einzeln keine vergleichbaren Großareale entwickeln können. Flächenmanagementberichte der Region Stuttgart belegen, dass nur 14 % bestehender Gewerbegebiete > 5 ha aufweisen, womit das „Gewerbegebiet Laiblinger Weg“ gezielt eine Lücke für großvolumige Investitionen schließt. Gleichzeitig wird eine Doppelausweisung vermieden und konkurrierende Vorhaben im direkten Umkreis ausgeschlossen.

5 Inhalt der Planänderung / Flächenbilanz

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laiblinger Weg“ der gleichzeitig zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird, setzt insgesamt ca. 38 ha Netto-baufläche als Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet fest. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Schwieberdingen-Hemmingen sind bereits ca. 22,5 ha als gewerbliche Baufläche (brutto) dargestellt aber noch nicht städtebaulich entwickelt (bis auf Parkierungsflächen) und somit formal als Reservefläche zu betrachten.

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens werden folgende Änderungen vorgenommen:

Flächenneuausweisung: ca. 22,7 ha waren bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und werden zukünftig als gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche „Garagen“ dargestellt. Davon werden auch rund 1,2 ha als Versorgungsflächen für ein Regenrückhaltebecken und den Ersatzneubau des Wasserhochbehälters vorgesehen.

Nutzungsänderung: Innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits ca. 4,0 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Flächen werden zukünftig als Sonderbauflächen „Garagen“ dargestellt.

In der Übersicht ergibt sich folgende Flächenbilanz:

FNP				
Geltungsbereich der Änderung	26,7 ha	100,0%		
	Wirksamer FNP	Änderung "Laiblinger Weg"		
Fläche für die Landwirtschaft	22,7 ha	85,1%	-	-
Gewerbliche Baufläche	4,0 ha	14,9%	16,9 ha	63,2%
Sonderbaufläche "Garagen"	-	-	8,6 ha	32,1%
Versorgungsfläche	-	-	1,2 ha	4,7%

6 Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes

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.

Der Umweltbericht der Planbar Gütler GmbH, Ludwigsburg, 27.03.2026 kommt auszugsweise aus der Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis:

„Durch die Bebauung des Gebiets ergeben sich negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Auf Grund der Hochwertigkeit der Böden im Plangebiet liegt ein Konfliktschwerpunkt im Schutzgut Boden.“

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände lassen sich durch die Einhaltung von Schonzeiten und die Umsetzung von Vergrämungsmaßnahmen vermeiden. Für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche und höhlenbewohnender Vogelarten sind CEF-Maßnahmen umzusetzen. Im Rahmen des Bebauungsplans sind darüber hinaus Festsetzungen zu treffen, die die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie die menschliche Gesundheit minimieren. Dazu zählen neben den Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung von Böden u.a. grünordnerische Festsetzungen zu Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Grünflächen sowie zur Eingrünung des Gebiets zur freien Landschaft und Maßnahmen zur Rückhaltung und Reinigung von Niederschlagswasser. Die Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Vor allem auf Grund der Hochwertigkeit der Böden im Plangebiet ist davon auszugehen, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht innerhalb des Gebiets ausgeglichen werden können. Auf Ebene des Bebauungsplans sind daher weitergehende Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Hierzu zählt u.a. der Wiedereinbau von Oberboden auf geeigneten Flächen. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans im Rahmen des Umweltberichts und des Bodenschutzkonzepts.“

Auf die weiteren Ausführungen des Umweltberichts der Planbar Güthler, GmbH, Ludwigsburg, 27.03.2026 wird verwiesen.

7 Fachgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (gleichzeitig aufgestellter Bebauungsplan) werden eine Reihe von Fachgutachten als Abwägungsgrundlage erarbeitet.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die vorliegende Flächennutzungsplanung sowie der aufzustellende Bebauungsplan umsetzbar sind und keinen unüberwindbaren Hindernissen ausgesetzt sind.

Die ausgearbeiteten Gutachten zu den Themen Verkehr, Schall, Agrarstruktur etc. werden als Anlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Gemeindeverwaltungsverband Schwieberdingen-Hemmingen, den

Stefan Benker

Bürgermeister der Gemeinde Schwieberdingen und
Vorsitzender des Gemeindeverwaltungsverbandes
Schwieberdingen-Hemmingen