



# Stadt Knittlingen

## Flächennutzungsplan 2020

Begründung zur 1. Änderung

2. Vorentwurfsfassung

# Flächennutzungsplan 2020

## Begründung zur 1. Änderung

### 2. Vorentwurfsfassung

## Stadt Knittlingen

### **Auftraggeber**

Stadt Knittlingen  
Marktstraße 17  
75438 Knittlingen  
Tel.: 07043 373 0  
Fax: 07043 373 90  
Internet: [www.knittlingen.de](http://www.knittlingen.de)

### **Verfasser**

#### **KE**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart  
Tel.: 0711 6454  
Fax: 0711 6454-2100  
Internet: [www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

### **Projektbearbeitung**

Bertram Roth  
Mareike Fetzner

Stuttgart, 05.12.2023

**Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Planwerk und Ausarbeitung.....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Beschlussfassung und Verfahrensvermerke .....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Genehmigungserlass.....</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Wohnungsbauentwicklung Kernstadt Knittlingen .....</b>	<b>8</b>
6.1.	Einwohnerentwicklung .....	8
6.2.	Wohnungsbauentwicklung.....	13
6.3.	Flächenpotenziale.....	15
6.4.	Berechnungen zum Flächenbedarf.....	18
6.5.	Flächenalternativen .....	20
6.6.	Neuausweisungen .....	20
6.6.1.	Am Schafgarten und Am Kalkofen.....	20
6.6.2.	An der Friedensstraße .....	23
6.6.3.	Umwidmung NEUMO-Gelände.....	24
6.7.	Hungerberg/Esselbachstraße .....	27
6.8.	Gesamtausweisungen .....	28
<b>7.</b>	<b>Einzelhandel .....</b>	<b>29</b>
<b>7.1.</b>	<b>Ausgangslage.....</b>	<b>29</b>
7.2.	Bebauungsplan Siemensstraße.....	31
7.2.1.	Regionalplanerische Vorgaben.....	31
7.2.2.	Standortalternativen.....	32
<b>8.</b>	<b>Freiflächen-Photovoltaik .....</b>	<b>34</b>
8.1.	FFPV-Anlage Etwiesen.....	35
8.2.	FFPV-Anlage Schillingwald .....	36
8.3.	Freiflächen-Photovoltaikanlage Hellerhof .....	37
<b>9.</b>	<b>Störmühle .....</b>	<b>40</b>

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Flüchtlinge in Knittlingen .....12

Tabelle 2: Flächenpotenziale.....16

Tabelle 3: Berechnungen zum Wohnflächenbedarf.....19

Tabelle 4: Gesamtausweisungen .....28

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung 1990-2022 in Knittlingen .....8

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung 1990-2022 im Vergleich .....9

Abbildung 3: Saldo aus Geburten- und Sterbefällen.....9

Abbildung 4: Wanderungssaldo.....10

Abbildung 5: Bevölkerungsvorausrechnung .....11

Abbildung 6: Baufertigstellungen Knittlingen .....13

Abbildung 7: Anzahl der Wohnungen in Knittlingen.....14

Abbildung 8: Prozentuale Veränderung der Wohnungen in Knittlingen und den Vergleichsregionen ..... 14

Abbildung 9: Baufertigstellungen (Wohnungen) je 1.000 Einwohner im Vergleich .....15

Abbildung 7: Flächenpotenziale Knittlingen.....17

Abbildung 11: Bereiche für die städtebauliche Planung .....20

Abbildung 12: Variante II – Teilbebauung „Am Schafgarten“/„Am Kalkofen“ .....21

Abbildung 13: „Am Schafgarten“ – Darstellung im FNP.....22

Abbildung 14: „An der Friedensstraße“ Städtebaulicher Entwurf.....23

Abbildung 15: „An der Friedensstraße“ – Darstellung im FNP.....24

Abbildung 16: „Neumo-Gelände“ – städtebaulicher Entwurf.....25

Abbildung 17: Vorentwurf des Bebauungsplans.....26

Abbildung 18: Neumo-Gelände - Darstellung im Flächennutzungsplan .....26

Abbildung 19: Darstellung im FNP.....27

Abbildung 20: Potenzialflächen Einzelhandelsstandorte .....32

Abbildung 21: Darstellung Bereich B 35/Siemensstraße im Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans .....33

Abbildung 22: geplante Freiflächen-Photovoltaik-Anlage auf der Fläche „Etwiesen“, Darstellung im Flächennutzungsplan .....35

## Stadt Knittlingen

Flächennutzungsplan 2020 – 1. Änderung

Abbildung 23: geplante Freiflächen-Photovoltaik-Anlage auf der Fläche „Schillingwald“, Darstellung im Flächennutzungsplan .....	36
Abbildung 24: geplante Freiflächen-Photovoltaik-Anlage auf der Fläche „Hellerhof“, Darstellung im Flächennutzungsplan .....	38
Abbildung 24: FNP – Ausschnitt Störmühle .....	41

## 1. Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Knittlingen wurde vom Landratsamt des Enzkreises am 22.05.2006 genehmigt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 14. Juli 2006 wurde der Flächennutzungsplan 2020 rechtskräftig.

Der Planungszeitraum des Flächennutzungsplans hat sich nach § 5 (1) BauGB an den „voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden“ zu orientieren. Von der Annahme ausgehend, dass als voraussehbare Zeitspanne rund 15 Jahre gelten, wurde als Zieljahr für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans das Jahr 2020 festgelegt.

Mittlerweile ist der Flächennutzungsplan in weiten Teilen umgesetzt, so dass die Notwendigkeit für eine Fortschreibung besteht. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans bezieht sich insbesondere auf die Themen

- Wohnungsbauentwicklung Kernstadt Knittlingen
- Einzelhandelsentwicklung „Siemensstraße“
- Gewerbliche Nutzung Störmühle
- Freiflächen-Photovoltaik

### **Wohnungsbauentwicklung Kernstadt Knittlingen**

Nach wie vor besteht ein hoher Ansiedlungsdruck aufgrund der guten Lage der Stadt an der regionalen Entwicklungsachse Mühlacker – Bretten – Bruchsal. Die Flächenreserven sind annähernd verbraucht, und im Innenbereich stehen nur noch wenige Potenzialflächen zur Verfügung. Insbesondere die zuletzt erschlossenen Wohngebiete „Am Römerweg“ in Knittlingen und „Lange Äcker“ im Stadtteil Hohenklingen konnten innerhalb kurzer Zeit vermarktet werden. Der Flächennutzungsplan für die Stadt Knittlingen muss deshalb für den Bereich Wohnen fortgeschrieben werden. Ziel der Gemeinde ist es, auch zukünftig attraktive Wohnbauflächen insbesondere im Kernort zur Verfügung stellen zu können.

### **Einzelhandelsentwicklung „Siemensstraße“**

Ziel der Stadt ist es, das Einzelhandelsangebot in Knittlingen weiter zu verbessern. Potenziale bestehen insbesondere im Bereich der Lebensmittelversorgung (Discount-Angebote) und bei Drogerieartikeln. Für das Gebiet „Siemensstraße“ hat der Gemeinderat am 27.6.2016 beschlossen, einen Bebauungsplan mit dem Ziel aufzustellen, dort Einzelhandelsmärkte zu ermöglichen. Der Standort weist zwar keine integrierte Lage auf, er ist jedoch von der Stadtmitte aus gut zu erreichen und durch eine direkte Anbindung an die B 35 verkehrlich hervorragend erschlossen. Eine Analyse möglicher Standorte hat gezeigt, dass in der Ortsmitte keine Standorte vorhanden sind, die den Ansprüchen zukunftsfähiger Einzelhandelsbetriebe genügen. Mit dem ansässigen Edeka-Markt und einem Lidl-Markt erfolgt bereits heute eine Einzelhandelsnutzung.

### **Gewerbliche Nutzung Störmühle**

Der Standort der seit langem bestehenden Mühle sowie eines landschaftlichen Betriebs soll durch die Darstellung als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Dem Mühlenbetrieb soll dadurch eine langfristige Entwicklungsperspektive gegeben werden.

### **Freiflächen-Photovoltaik**

Im Sinne einer nachhaltigen Energiegewinnung beabsichtigt die Stadt Knittlingen die Errichtung mehrerer Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen die Standorte als

## **Stadt Knittlingen**

Flächennutzungsplan 2020 – 1. Änderung

Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaik im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

## 2. Planwerk und Ausarbeitung

Der Plan wurde aktualisiert (Leitungsnetze, Schutzgebiete etc.) und vorliegende Planungen wurden in den Plan eingearbeitet.

Derzeit laufen Diskussionen zur Verlängerung der Zabergäubahn. Die Planungen sehen vor, die Bahn auch über das Stadtgebiet von Knittlingen verlaufen zu lassen. Voraussichtlich wird die Trasse von Bretten nach Großvillars das Stadtgebiet nördlich durchqueren (im Bereich des Gewanns Seeberg). Sobald konkrete Planungen für eine Trasse der Zabergäubahn feststehen, wird diese in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans übernommen.

Planzeichen sowie graphische und farbige Darstellungen entsprechen der Planzeichenverordnung. Der Maßstab für die Planfassung ist 1:10.000.

Der Erläuterungsbericht gliedert sich in neun Kapitel. Nach der Einführung mit den Verfahrensvermerken werden in den Kapiteln 6 bis 9 die Planausweisungen und die wesentlichen Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt.

Mit der Bearbeitung des Flächennutzungsplans, der Fortschreibung des Landschaftsplans und der Umweltprüfung wurde die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) beauftragt. Die Projektleitung liegt für den Flächennutzungsplan bei Herrn Bertram Roth und für den Landschaftsplan/Umweltprüfung bei Herrn Thomas Hauptmann.

## 3. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch - BauGB** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

**Baunutzungsverordnung - BauNVO** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90** - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO** - in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).



## 4. Beschlussfassung und Verfahrensvermerke

### Verfahrensvermerke

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans wurde Ende 2018 öffentlich ausgelegt und die Behörden wurden zu Beginn des Jahres 2019 angehört. Mittlerweile haben sich allerdings insbesondere im Hinblick auf die Wohnbauentwicklung Veränderungen ergeben, so dass eine frühzeitige Beteiligung erforderlich wird. Hinzu kommt, dass im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans nun auch das Thema Einzelhandelsentwicklung und Freiflächen-Photovoltaik behandelt wird.

<b>Vorgang</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss der Frühzeitigen Auslegung durch den Gemeinderat der Stadt Knittlingen	21.11.2017
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durch den Gemeinderat der Stadt Knittlingen	21.11.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Frühzeitigen Beteiligung	28.11.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	10.12.2018 bis 13.1.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB	19.12.2018 bis 1.2.2019
Beschluss zur Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durch den Gemeinderat der Stadt Knittlingen	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Bekanntmachung der Beteiligung	
Beteiligung der Behörden zum Entwurf gemäß § 4 (2) BauGB	
Feststellungsbeschluss durch den Gemeinderat	
Genehmigung gemäß § 6 (1) BauGB vom Landratsamt des Enzkreises	
Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 6 (5) BauGB	

## 5. Genehmigungserlass

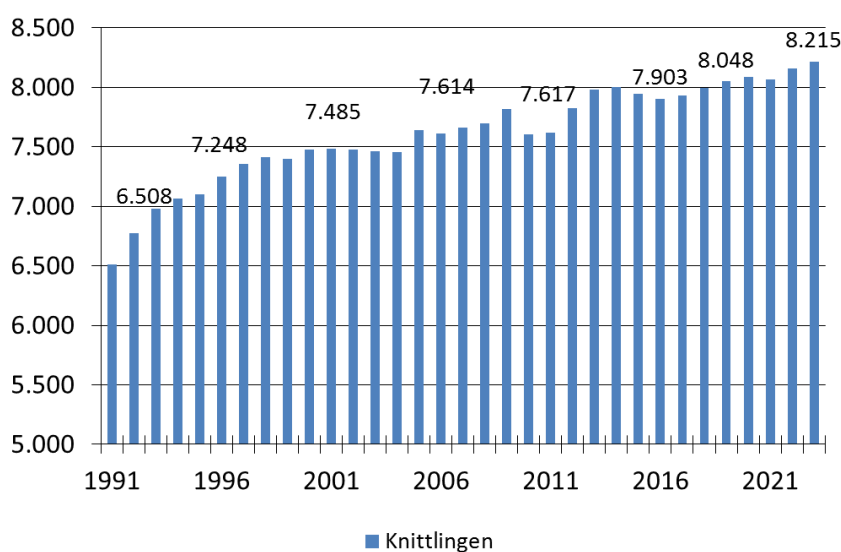
## 6. Wohnungsbauentwicklung Kernstadt Knittlingen

### 6.1. Einwohnerentwicklung

Um die künftige Einwohnerentwicklung abschätzen zu können, gilt es, die bisherige Entwicklung und die demographischen Veränderungen darzulegen. Gleichzeitig werden die Determinanten für die weitere Entwicklung aufgezeigt.

Vergleichsräume sind der Enzkreis, die Region Nordschwarzwald und das Land Baden-Württemberg. Die Einwohnerentwicklung von Knittlingen zwischen 1990 und 2022 ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

**Abbildung 1: Einwohnerentwicklung 1990-2022 in Knittlingen**

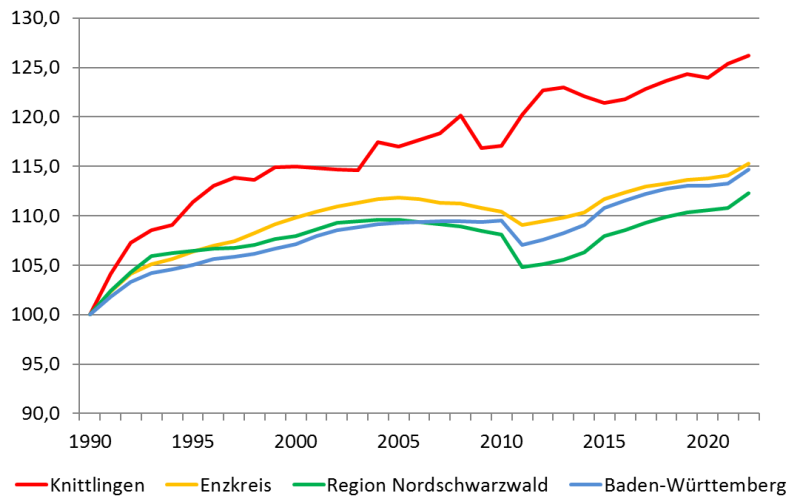


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Darstellung KE

Die Einwohnerzahl von Knittlingen hat insbesondere in den 1990er Jahren außerordentlich stark zugelegt. Die Zunahme lag in dieser Zeit bei annähernd 1.000 Einwohnern. In den Folgejahren ist für Knittlingen ein moderates Wachstum mit starken Schwankungen festzustellen. Seit dem Jahr 2005, als der Flächennutzungsplan zuletzt fortgeschrieben wurde, ist die Einwohnerzahl nochmals um rund 400 angestiegen. Die Zielwerte im Flächennutzungsplan (rund 8.200 Einwohner im Jahr 2015) wurden allerdings nicht ganz erreicht. Demgegenüber wurde der Orientierungswert im Regionalplan Nordschwarzwald (7.700 Einwohner im Jahr 2015) deutlich übertroffen. Der Höchststand wurde im Ende 2022 mit rund 8.200 Einwohnern erzielt. Die Einwohnerzahl ist somit seit Beginn der 1990er Jahre um rund 1.700 angewachsen.

Die folgende Abbildung zeigt, dass die Einwohnerentwicklung seit 1990 in den Vergleichsräumen relativ identisch verlaufen ist. Zwischen 1990 und 2000 sind die Einwohnerzahlen allgemein um rund 10 – 15 Prozent angewachsen. In den Folgejahren ist im Wesentlichen eine Stagnation der Einwohnerzahlen zu beobachten. Der Einschnitt im Jahr 2011 ist auf die Ergebnisse der Volkszählung zurückzuführen und damit statistisch bedingt. Seitdem steigen die Einwohnerzahlen nicht zuletzt aufgrund der erheblichen Zuwanderung wieder deutlich an.

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung 1990-2022 im Vergleich

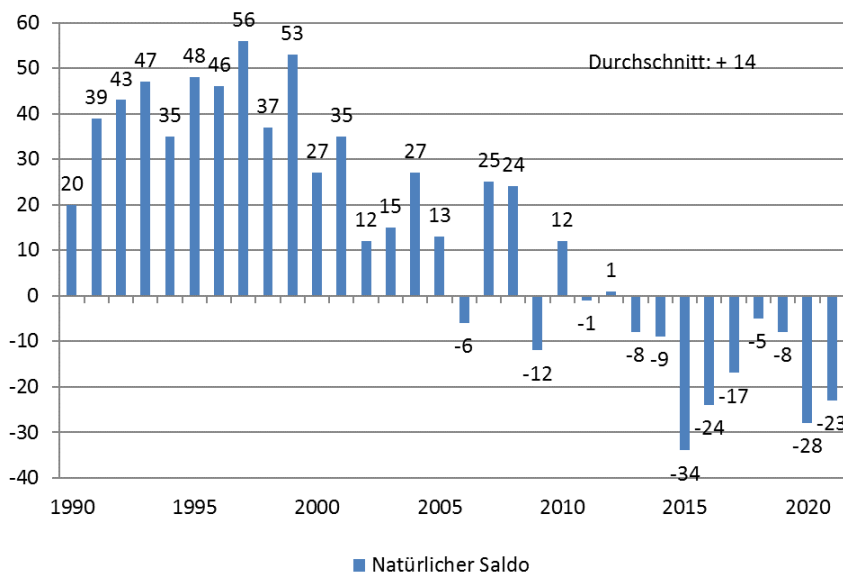


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Darstellung KE

Von dieser Entwicklung unterscheidet sich Knittlingen etwas. Das Wachstum lag in den 1990er Jahren deutlich über der Entwicklung in den Vergleichsräumen und auch in den 2000er Jahren ist ein Einwohnerwachstum zu verzeichnen. Im Unterschied zu den Vergleichsräumen ist über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg ein überdurchschnittliches Wachstum festzustellen. Der Einwohnerzuwachs lag in Knittlingen seit 1990 bei rund 27 %, während im Enzkreis 15 % und in der Region Nordschwarzwald rund 12 % zu verzeichnen sind.

Die dargestellte Gesamtentwicklung der Bevölkerung setzt sich aus den Komponenten Geburten und Sterbefälle, Zuzüge und Fortzüge zusammen. Die Komponenten natürliche Entwicklung und der Wanderungssaldo sind in den folgenden Abbildungen dargestellt.

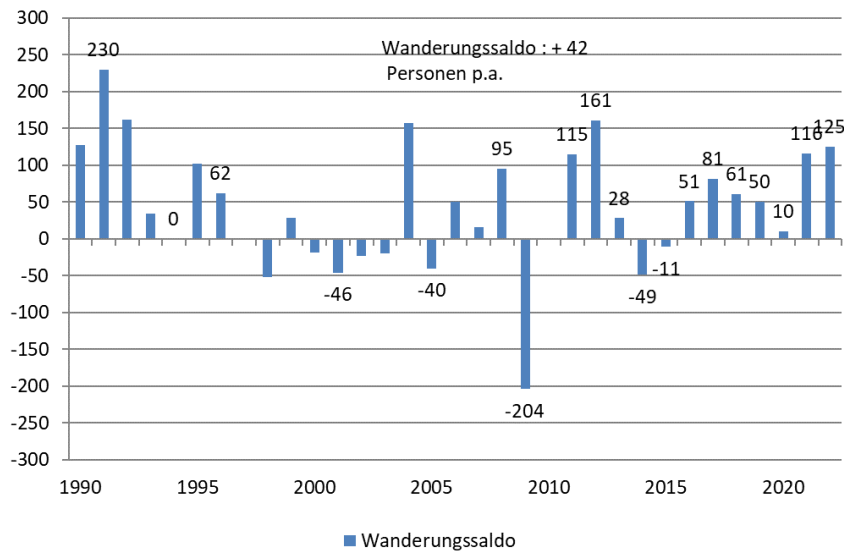
Abbildung 3: Saldo aus Geburten- und Sterbefällen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Darstellung KE

Der Geburtenüberschuss in Knittlingen hat bis vor rund 10 Jahren ganz erheblich zum Einwohnerwachstum beigetragen (+ 550 Einwohner). Seitdem verliert die Stadt Knittlingen aufgrund zunehmender Sterbeüberschüsse an Einwohnern. Dieser Trend wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen.

**Abbildung 4: Wanderungssaldo**



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Darstellung KE

Hohe Wanderungsgewinne Anfang der 1990er Jahre haben die Einwohnerzahl von Knittlingen sprunghaft ansteigen lassen. Nach einer Phase mit im Wesentlichen ausgeglichenen Wanderungssalden tragen insbesondere die Wanderungsgewinne seit rund 10 Jahren zum moderaten Einwohnerwachstum bei. Insgesamt hat die Stadt Knittlingen im Betrachtungszeitraum seit 1990 rund 40 Einwohner pro Jahr durch Wanderungsgewinne zu verzeichnen.

### Bevölkerungsvorausrechnung

Von wesentlicher Bedeutung für die Bauleitplanung ist die Prognose der künftigen Einwohnerzahl und der demographischen Veränderungen. Eine Prognose auf kleinräumiger Basis wird zwar durch lokale Besonderheiten erschwert, es darf jedoch nicht übersehen werden, dass für eine vorausschauende Flächenpolitik auf entsprechende Prognosen nicht verzichtet werden kann.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat Ende Juni 2022 eine Einwohnervorausrechnung für alle Kommunen Baden-Württembergs auf der Basis des Einwohnerstandes vom 31.12.2020 vorgelegt. Der Prognosezeitraum für das Land-Baden-Württemberg geht bis zum Jahr 2060. Die regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung für die Kommunen hat das Zieljahr 2040. Da weiterhin große Unsicherheiten insbesondere im Hinblick auf die künftige Entwicklung des Migrationsgeschehens bestehen, beinhaltet die Vorausrechnung insgesamt vier Varianten. Die dargestellte Vorausrechnung für Knittlingen entspricht der Hauptvariante mit Wanderungen. In einer zweiten Variante ist dargestellt, wie sich die Einwohnerzahl von Knittlingen ohne Wanderungsgewinne alleine aufgrund von Geburten und Sterbefällen der bereits ansässigen Bevölkerung entwickeln könnte.

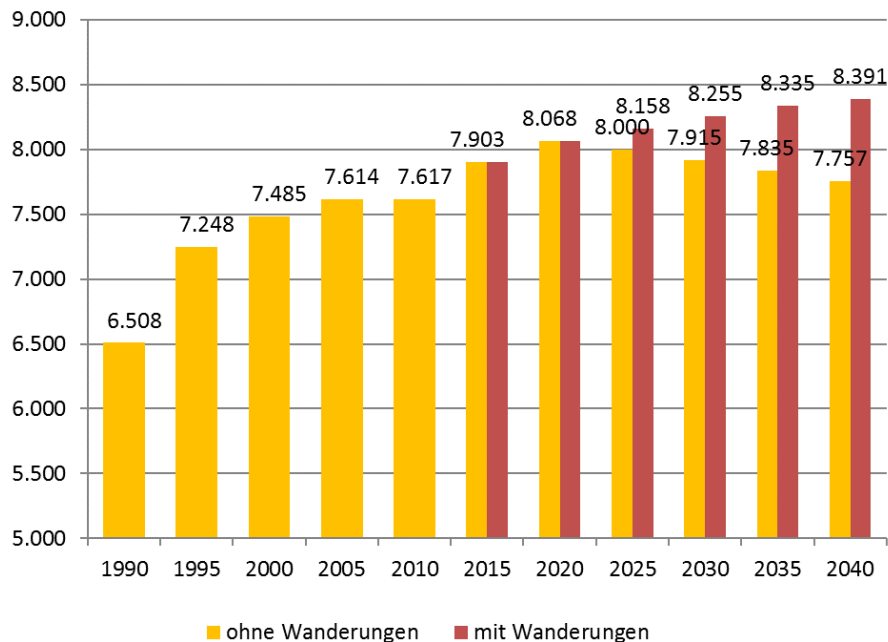
## Stadt Knittlingen

Flächennutzungsplan 2020 – 1. Änderung

Die Voraussrechnung geht von folgenden Prämissen aus:

- Ausgangsjahr der Voraussrechnung: Bevölkerungsstand am 31.12.2020
- positiver Wanderungssaldo für Baden-Württemberg in Höhe von 1,12 Millionen Personen (2018 bis 2060), dies entspricht einem durchschnittlichen Wanderungsgewinn von 30.000 Einwohnern p.a.
- Geburtenhäufigkeit entsprechend dem Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2017 (rund 1,6 Kinder/Frau)
- Zunahme der Lebenserwartung bis zum Jahr 2060 um gut 6 Jahre bei Männern und um knapp 6 Jahre bei Frauen
- Wanderungen in Knittlingen: Wanderungsgewinn 2020 – 2040 ca. 630 Personen, Wanderungsgewinn p.a. ca. 30 Personen

**Abbildung 5: Bevölkerungsvorausrechnung**



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Darstellung KE

Das Statistische Landesamt geht davon aus, dass die Einwohnerzahl von Knittlingen ohne Wanderungsgewinne aufgrund der zunehmenden Sterbeüberschüsse bis zum Jahr 2040 absinken wird. Durch die Sterbeüberschüsse wird ein Bevölkerungsrückgang um ca. 300 Einwohner vorhergesagt. In der Wanderungsvariante unterstellt das Statistische Landesamt für die Stadt Knittlingen Wanderungsgewinne, die den Rückgang aus der natürlichen Entwicklung kompensieren und zu einem weiteren Einwohneranstieg führen. Der Wanderungsgewinn bis zum Jahr 2040 wird mit rund 650 Einwohnern beziffert. Der Wanderungssaldo pro Jahr liegt demnach bei rund 35 Personen.

Unter Berücksichtigung von Wanderungsgewinnen könnte die Einwohnerzahl von Knittlingen bis 2040 auf rund 8.400 ansteigen.

## Flüchtlinge

In Anbetracht des Kriegs in der Ukraine sind die Annahmen über Wanderungen allerdings mit einer hohen Unsicherheit behaftet und in der Voraussrechnung des Statistischen Landesamtes bislang noch nicht abgebildet. Hinzu kommt, dass die stark gestiegenen Flüchtlingszahlen prognostische Aussagen zur künftigen Einwohnerentwicklung erheblich erschweren. Zweifellos führen die bereits angekommenen Flüchtlinge aber dazu, dass sich die Einwohnerzahl von Knittlingen weiter erhöhen könnte.

Seit 2015 kamen pro Jahr zwischen rund 122.000 Menschen (2020) und 745.545 Menschen (2016) als Flüchtlinge in Deutschland an. Im Durchschnitt der Jahre waren es rund 300.000 Flüchtlinge, die in Deutschland Asyl suchten. Bezogen auf die Bevölkerung in der Bundesrepublik Deutschland waren dies zwischen 2015 und 2022 rund 3,5 Flüchtlinge je 1.000 Einwohner. Nicht berücksichtigt sind dabei Flüchtende infolge des Krieges in der Ukraine.

Laut MEDIENDIENST INTEGRATION! lag die bereinigte Schutzquote für Asylsuchende zwischen Januar 2023 und Juli 2023 bei rund 70 Prozent. Dazu gehören Menschen, die Flüchtlingsschutz genießen, denen Asyl gewährt wurde, die subsidiären Schutz genießen oder für die ein Abschiebeverbot gilt. Legt man diese Quoten zugrunde und unterstellt man auch zukünftige Flüchtlingsbewegungen in einer ähnlichen Größenordnung wie in den letzten Jahren, dann ergibt sich für Knittlingen ein rechnerischer Wert von durchschnittlich rund 20 Personen, die pro Jahr in Knittlingen ankommen. Hinzuzurechnen sind des Weiteren Personen, die durch Familienzusammenführung nach Deutschland kommen und Ukraine-Flüchtlinge, die zumindest teilweise in Deutschland bleiben werden.

Derzeit halten sich hierzulande nach dem Ausländerzentralregister (AZR) rund 1,1 Mio. Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine auf (Stand: 1. August 2023). Seit Ausbruch des Krieges im Februar 2022 kamen rund 162.000 Menschen aus der Ukraine nach Baden-Württemberg. Daraus errechnet sich eine Quote von rund 13 Personen je 1.000 Einwohner. Laut einer Befragung planen insgesamt 44 Prozent der Ukraine-Flüchtlinge längerfristig in Deutschland zu bleiben (Quelle: MEDIENDIENST INTEGRATION!). Bezogen auf die Stadt Knittlingen ist deshalb von mindestens 50 Ukraine-Flüchtlingen auszugehen, die in Knittlingen bleiben werden.

**Tabelle 1: Flüchtlinge in Knittlingen**

	Flüchtende	Pers- nen*	Erläuterung
1	Geflüchtete 2023 - 2035	390	bei 30 Neuankömmlingen pro Jahr (3,5 Personen/1.000 Einwohner und Jahr)
2	Geflüchtete, die dauerhaft in Knittlingen leben	270	70% Bleibequote
3	Familiennachzug 2023 - 2035	100	
4	Ukraine-Flüchtlinge	110	13 Personen je 1.000 Einwohner,
5	Ukraine-Flüchtlinge, die dauerhaft in Knittlingen leben	50	Bleibequote 44%
	<b>Summe</b>	420	Summe aus 2,3,5

	Flüchtende	Personen*	Erläuterung
	pro Jahr	32	

**Fazit**

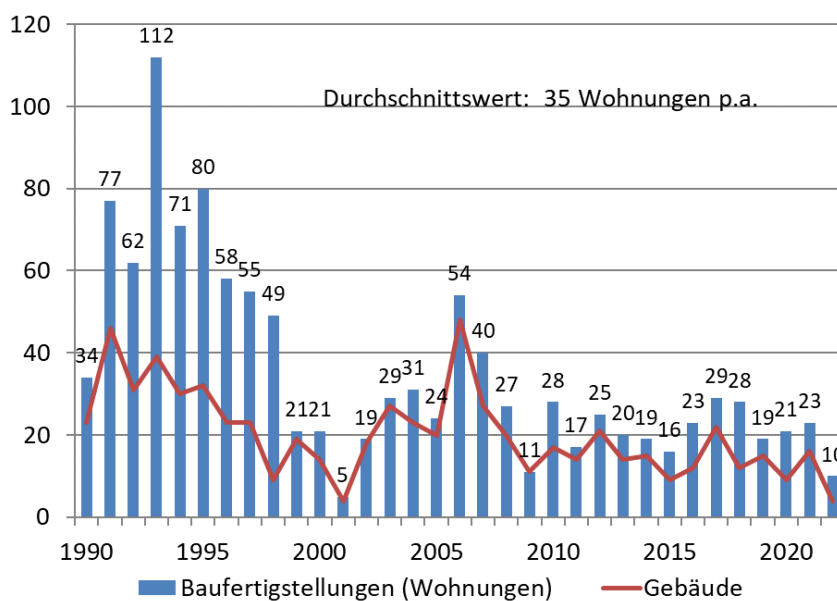
Die prognostizierten Wanderungsgewinne von rund 35 Einwohnern pro Jahr sind unter anderem aufgrund anhaltender Einwohnergewinne durch Geflüchtete durchaus realistisch.

## 6.2. Wohnungsbauentwicklung

Die Wohnungsentwicklung von zwischen 1990 und 2015 ist in den folgenden Graphiken anhand der Baufertigstellungen (Gebäude und Wohnungen) abgebildet.

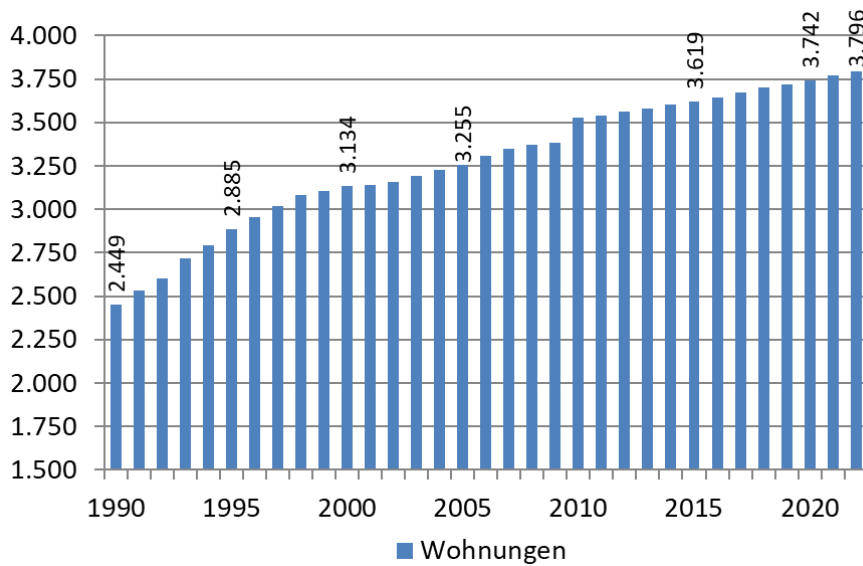
In Knittlingen ist die weitaus höchste Bautätigkeit für die Jahre zwischen 1991 und 1995 festzustellen. Mit 112 fertiggestellten Wohnungen wurde im Jahr 1993 der Spitzenwert erreicht. Unter anderem aufgrund fehlender Bauflächen ist die Bautätigkeit nach dem Jahr 1997 sehr stark zurückgegangen. Mit der Erschließung des Wohngebiets „Am Römerweg“ ist wiederum eine deutliche Belebung festzustellen. In den letzten 25 Jahren wurden im Durchschnitt 35 Wohnungen pro Jahr realisiert. In den vergangenen 10 Jahren bewegte sich die Zahl der Baufertigstellungen bei rund 20 bis 25 pro Jahr. Der Vergleich mit der Anzahl der realisierten Gebäude zeigt, dass die Bautätigkeit seit 2000 in erster Linie vom Ein- und Zweifamilienhausbau getragen wurde, während in den 1990er Jahren ein höherer Anteil auf den Geschosswohnungsbau entfiel. Für die letzten Jahre ist wiederum eine stärkere Bautätigkeit in verdichteten Bauweisen festzustellen. Im Jahr 2022 wurden im Vergleich zu den Vorjahren wieder weniger Wohnungen und Gebäude fertiggestellt.

**Abbildung 6: Baufertigstellungen Knittlingen**



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Darstellung KE

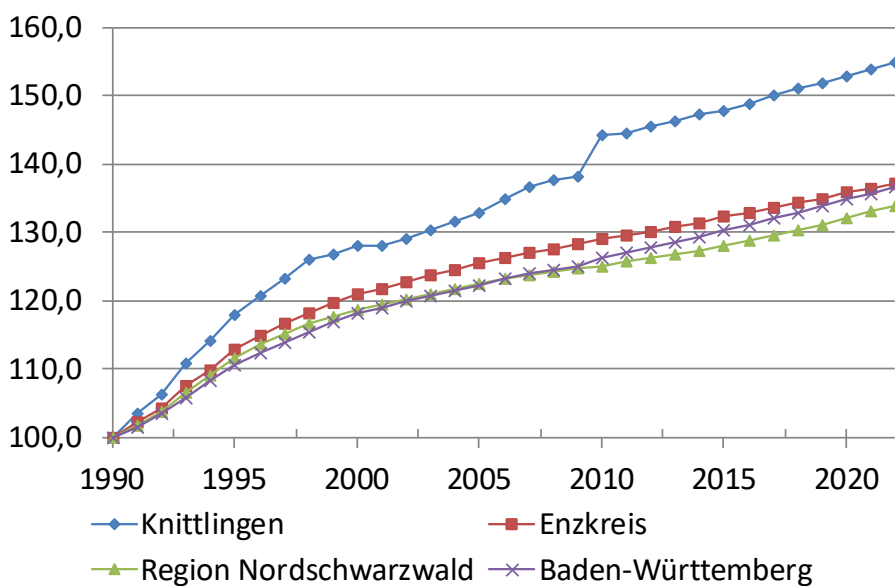
Abbildung 7: Anzahl der Wohnungen in Knittlingen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Darstellung KE

Zwischen 1990 und 2022 ist die Zahl der Baufertigstellungen in Knittlingen um rund 55 % angewachsen und liegt damit über dem Zuwachs des Enzkreises (+ 37 %), der Region Nordschwarzwald (+ 34 %) und dem Land Baden-Württemberg (+ 37 %).

Abbildung 8: Prozentuale Veränderung der Wohnungen in Knittlingen und den Vergleichsregionen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Darstellung KE



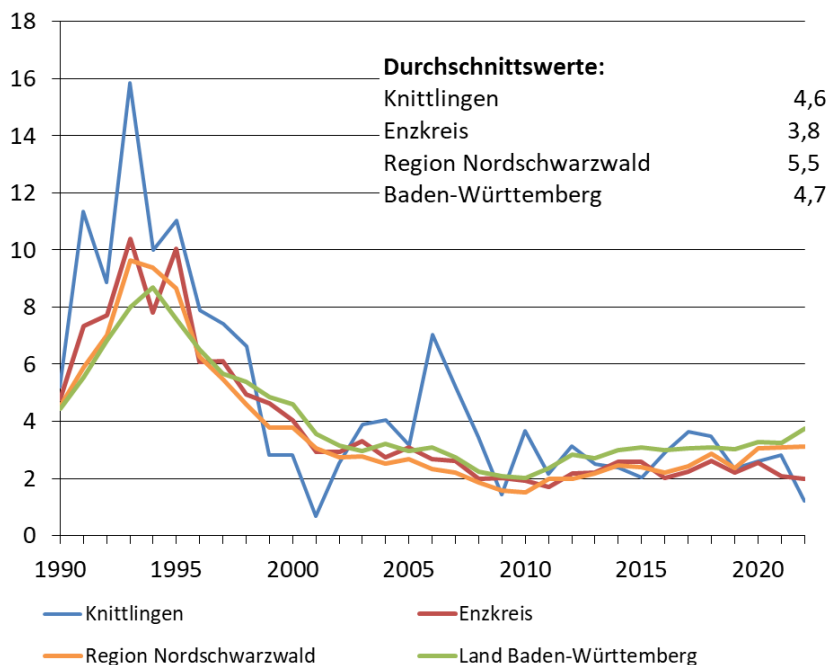
## Stadt Knittlingen

Flächennutzungsplan 2020 – 1. Änderung

Insbesondere in den frühen 1990er-Jahren wurden in Knittlingen vergleichsweise viele Wohnungen pro 1.000 Einwohner errichtet. Der höchste Wert wurde 1993 erreicht (ca. 16 Wohnungen). Auch im Land Baden-Württemberg, der Region Nordschwarzwald und dem Enzkreis war die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in dieser Zeit vergleichsweise hoch, jedoch insgesamt etwas niedriger als in der Stadt Knittlingen. Ab den späten 1990er-Jahren gingen die Bautätigkeiten wieder deutlich zurück und bewegten sich – bis auf einige Ausnahmen – in allen Vergleichsregionen auf einem ähnlichen Niveau.

In Knittlingen wurden zwischen 1990 und 2022 im Schnitt 4,6 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt. Dies entspricht in etwa dem Wert des Landes in diesem Zeitraum (ca. 4,7 Wohnungen pro 1.000 Einwohner). In der Region wurde knapp eine Wohnung pro 1.000 Einwohner mehr errichtet (durchschnittlich 5,5 Wohnungen), der Enzkreis lag mit 3,8 Wohnungen pro 1.000 Einwohner niedriger als in den Vergleichsregionen.

**Abbildung 9: Baufertigstellungen (Wohnungen) je 1.000 Einwohner im Vergleich**



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Darstellung KE

## 6.3. Flächenpotenziale

Die Stadt Knittlingen bemüht sich seit vielen Jahren, Innenentwicklungspotenziale zu erschließen und einer Bebauung zuzuführen. In Knittlingen konnten damit eine ganze Reihe von Projekten realisiert werden. Im Jahr 2021 erfolgte eine Erhebung aller Baulücken im gesamten Stadtgebiet. Hiervon konnten inzwischen zwei Plätze veräußert werden. Die Stadt Knittlingen verfolgt das Ziel, die Baulückenerhebung in regelmäßigen Abständen fortzuschreiben.

Die Verhandlungen mit privaten Grundstückseigentümern in Knittlingen zeigen allerdings eine abnehmende Verkaufsbereitschaft. Vermieter und Grundstückseigentümer erfüllen in der Regel nicht die Bedürfnisse der Bürgerschaft nach bezahlbarem Wohnraum, sondern nutzen die hohe Nachfrage insbesondere von außen, um hohe

Grundstücksverkaufserlöse bzw. Mieterlöse zu ihren Gunsten zu realisieren. Grundstücke und Immobilien werden aus Spekulationsgründen zurückgehalten, da alternative Anlagemöglichkeiten aufgrund der Niedrigzinspolitik wenig attraktiv sind. Unter anderem aufgrund fehlender Gesetzesvorgaben können diese Flächen kaum aktiviert werden. Hinzu kommt, dass aufgrund der starken Inanspruchnahme von Innenentwicklungsflächen in der Vergangenheit nur noch wenige Areale mobilisiert werden können.

Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass trotz erheblicher Bemühungen der Stadt nur wenige private Grundstücke auf den Markt kommen beziehungsweise entwickelt werden können. Es wird das eher optimistische Szenario unterstellt, dass pro Jahr 1 % der Baulücken einer Bebauung zugeführt werden können. Dies bedeutet, dass bis 2035 rund 13 % der privaten Grundstücke entwickelt sind.

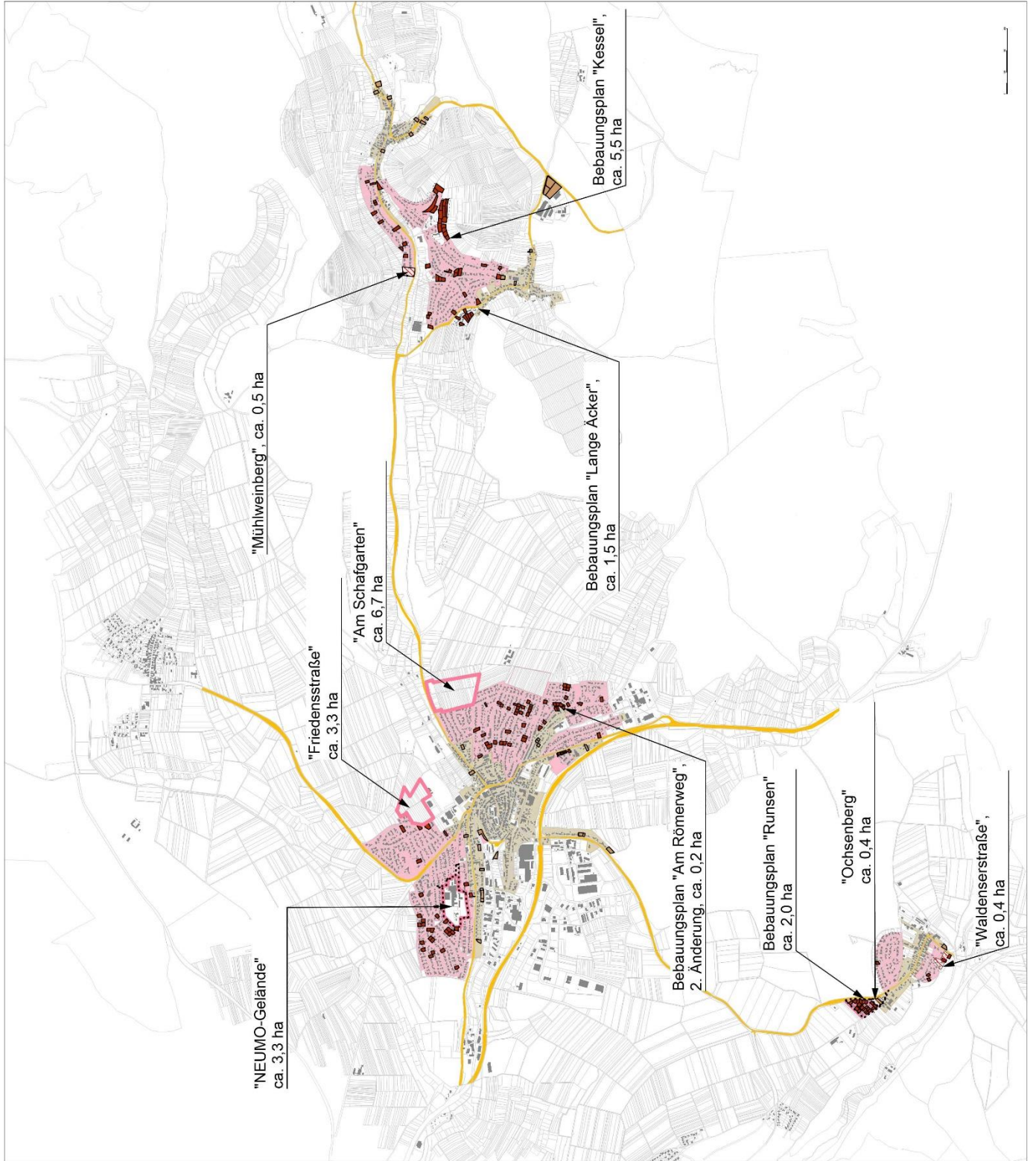
Die nachfolgende Tabelle beinhaltet sowohl klassische Baulücken als auch Innenentwicklungsflächen/Arrondierungsflächen und Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesen, aber noch nicht in Anspruch genommen wurden. Pro Grundstück wurde eine Bebauung mit durchschnittlich 1,5 Wohnungen unterstellt.

Unter den Prämissen, dass bis 2035 rund 13 % der freien Grundstücke bebaut wird und pro Grundstück durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten realisiert werden, beträgt das gesamte Potenzial in der Innenentwicklung rund 30 Wohneinheiten.

**Tabelle 2: Flächenpotenziale**

Lage	Fläche in ha	Nutzung	Freie Grundstücke	Baudichte (WE/ha)	Wohneinheiten (WE)	Anmerkungen
<b>Knittlingen</b>						
Hungerberg /Esselbachstraße	0,0	M				FNP, wird nicht weiterverfolgt
Am Römerweg	0,2	W	4		6	Bebauungsplan; 1,5 EW/Wohneinheit
Baulücken Wohnen	4,5	W	84		126	1,5 EW/Wohneinheit
Baulücken gemischte Baufläche	1,3	M	20		30	1,5 EW/Wohneinheit
Summe	5,8	M/W	104		156	
Baulückenpotenzial	0,8	M/W	20		20	1% p.a., 13% bis 2035
<b>Freudenstein-Hohenklingen</b>						
Lange Äcker	1,5	W	7		11	Bebauungsplan; 1,5 EW/Wohneinheit
Kessel	5,5	W	16		24	Bebauungsplan; 1,5 EW/Wohneinheit
Baulücken Wohnen	1,82	W	28		42	1,5 EW/Wohneinheit
Baulücken gemischte Baufläche	1,8	M	17		26	1,5 EW/Wohneinheit
Summe	3,62	M/W	45		68	1,5 EW/Wohneinheit
Baulückenpotenzial	0,5	M/W	11		9	1% p.a., 13% bis 2035
<b>Kleinvillars</b>						
Runsen	2	W	19		28,5	1,5 EW/Wohneinheit
Ochsenberg	0,4	M	1		1,5	FNP; z.T. bebaut
Waldenserstraße	0,4	W	1		1,5	FNP, z.T. bebaut
Baulücken Wohnen	1,0	W	4		6	1,5 EW/Wohneinheit
Baulücken gemischte Baufläche	0,1	M	1		1,5	1,5 EW/Wohneinheit
Summe	1,1	M/W	5		7,5	
Baulückenpotenzial	0,1	M/W	1		1	1% p.a., 13% bis 2035
<b>Summe insgesamt</b>	<b>1,4</b>		<b>33</b>		<b>30</b>	

Quelle: Stadt Knittlingen, Stand 07/2023



- Baulücken Wohnen
- Baulücken gemischte Bauflächen
- geplante Wohnbauflächen (Reservflächen FNP)
- gemischte Bauflächen (Reservflächen FNP)
- Wohnbauflächen (Bestand)
- Wohnbauflächen (Planung)
- Gemischte Bauflächen (Bestand)
- Gemischte Bauflächen (Planung)
- Bebauungspläne

**Potenzialflächen Wohnen**



Stuttgart  
19.07.2023  
Rath / Vogel / Felzner

**KE**  
LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung  
GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart

## 6.4. Berechnungen zum Flächenbedarf

Zur Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs lassen sich unterschiedliche Vorgehensweisen heranziehen. Das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg hat zuletzt am 15.02.2017 ein Hinweispapier für die Genehmigungsbehörden zur Überprüfung der Plausibilität der Bedarfsermittlungen veröffentlicht. Damit wird eine einheitliche Praxis bei der Genehmigung von Bauleitplänen durch die zuständigen Stellen angestrebt. Örtliche Besonderheiten, u.a. Geburtenzahlen, Pendlerzahlen oder größere Unternehmen am Ort, können jedoch bei den Bedarfsberechnungen Berücksichtigung finden.

### Berechnungsmethode

Um örtliche Besonderheiten (bspw. bezüglich der demographischen Struktur) besser abbilden zu können, wurde eine Berechnungsmethode gewählt, die auf der Entwicklung der Haushaltszahlen basiert. Darüber hinaus wurde im Unterschied zu den Berechnungen im Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans die aktualisierte Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes herangezogen.

Grundlage zur Bemessung des Eigenbedarfs ist die **Entwicklung der Haushaltszahlen** bis zum Zieljahr 2035. Dabei wird unterstellt, dass die heute 12–25-Jährigen bis zum Jahr 2035 einen eigenen Haushalt bilden. Die zusätzliche Zahl an Haushalten ergibt sich aus der Bilanz der Haushaltsneugründungen und der Haushaltsaufgaben (72-85-Jährige).

Darüber hinaus wurden für die Stadt Knittlingen die **prognostizierten Wanderungsgewinne** entsprechend der aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes zugrunde gelegt (rund 33 Einwohner pro Jahr).

Darüber hinaus wird unterstellt, dass bis 2035 in Knittlingen für rund 160 Flüchtlinge und ihre Familien mit einem dauerhaften Bleiberecht Wohnraum bereitgestellt werden muss.

Die Bedarfsberechnungen beinhalten damit folgende Elemente:

- **Berechnungszeitraum:** 01.01.2023 – 31.12.2035
- **Haushalte:** Haushaltsneugründungen (12-Jährige bis 25-Jährige; Bauherrengeneration) abzüglich Haushaltsaufgaben (72-85-Jährige)
- **Wanderungen 2023 - 2035:** Wanderungsgewinn rund 429 Einwohner
- **Flüchtlinge 2023 - 2035:** 160 Personen
- **Aktivierungsrate Baulücken/Entwicklungspotenziale:** 1% p.a.
- **Wohndichte:** 25 Wohnungen/ha (= ca. 60 Einwohner/ha)

**Tabelle 3: Berechnungen zum Wohnflächenbedarf**

<b>Wohnungsbedarfsprognose 2023-2035</b>		
Einwohner 31.12.2022	8.255	Einwohner
Wohnungen 31.12.2022	3.796	Wohnungen
Potenzielle Bauherren (12-25-Jährige)	1.166	Einwohner
Hochbetagte (72-85-Jährige)	894	Einwohner
Bauherrengeneration 2023-2035 (Differenz 12-25-Jährige/72-85-Jährige)	272	Einwohner
Wohnungen aus Haushaltsneugründungen (2,0 EW/Wohnung)	136	Wohnungen
Wanderungsgewinne 2023-2035 (33 Einwohner p.a.)	429	Einwohner
Wohnungsbedarf durch Wanderungsgewinne (2,0 EW/Wohnung)	215	Wohnungen
Summe	351	
Summe p.a.	27	Wohnungen
Flächenbedarf (25 Wohnungen je Hektar)	14,0	Hektar
Flächenpotenziale (Wohnungen)	30	Wohnungen
zusätzlicher Wohnungsbedarf 2023 - 2035	321	Wohnungen
zusätzlicher Flächenbedarf 2023 - 2035	12,8	Hektar

Quelle: KE

Für Knittlingen errechnet sich unter Berücksichtigung der Flächenpotenziale bis 2035 ein Gesamtflächenbedarf von rund 13 ha.

## 6.5. Flächenalternativen

Bei Betrachtung regionalplanerischer Vorgaben (Regionale Grünzüge, Vorranggebiete für die Landwirtschaft etc.), städtebaulicher Aspekte (Topographie, Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen, technische Erschließung), Zäsuren durch überörtliche Straßen (Bundesstraße B 35) und geplante Verkehrsanlagen (u.a. Freihaltetrasse Zabergäubahn) und der Umweltthemen (Schutzgebiete, Waldgebiete etc.) ist im Kernort Knittlingen lediglich eine Siedlungserweiterung in östlicher Richtung in Fortsetzung des Baugebiets „Am Römerweg“ vorstellbar. In Richtung Süden ist eine wohnbauliche Entwicklung aufgrund der Bundesstraße und des Gewerbeschwerpunkts „Knittlinger Kreuz“ ausgeschlossen. Westlich und nördlich des Siedlungskörpers verhindern die Freihaltetrasse der Zabergäubahn und die Sport- und Freizeitanlagen die Entwicklung von Wohngebieten.

## 6.6. Neuausweisungen

### 6.6.1. Am Schafgarten und Am Kalkofen

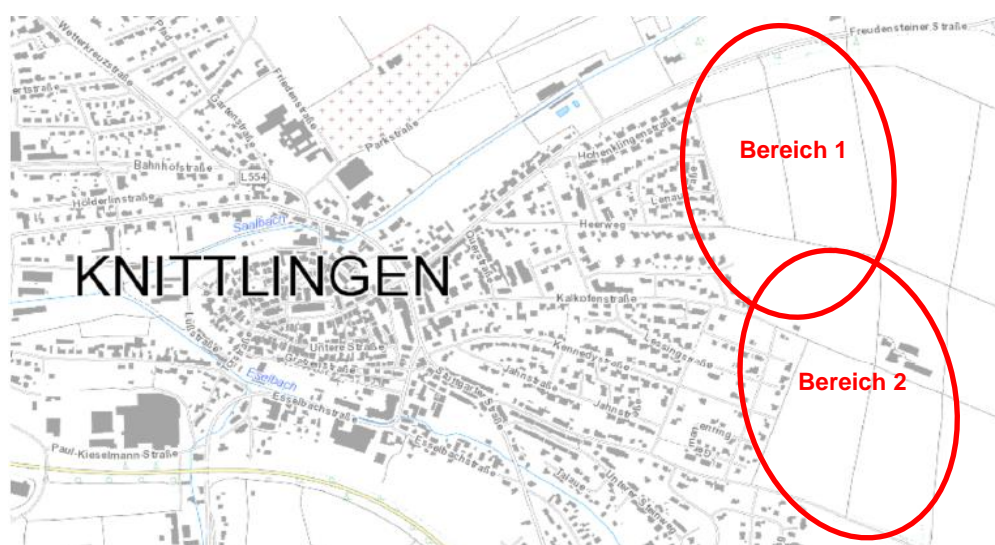
Zur Klärung der bau- und planungsrechtlichen sowie kommunalpolitischen und gebietsbezogenen Rahmenbedingungen hat die KE eine „Städtebauliche Machbarkeitsstudie“ für potenzielle Wohnbaulandflächen am östlichen Ortsrand von Knittlingen erarbeitet. Durch die integrierte Betrachtung wirtschaftlicher, planerischer, technischer und organisatorischer Aspekte wurden tragfähige Konzepte für die künftige Siedlungsentwicklung der Stadt Knittlingen entwickelt.

In einem Abstimmungsgespräch zwischen der Stadtverwaltung und der KE wurden folgende Bereiche lokalisiert, die durch eine städtebauliche Machbarkeitsstudie näher untersucht wurden.

**Bereich 1**      **Gewann „Am Schafgarten“**

**Bereich 2**      **Gewann „Am Kalkofen“**

**Abbildung 11: Bereiche für die städtebauliche Planung**



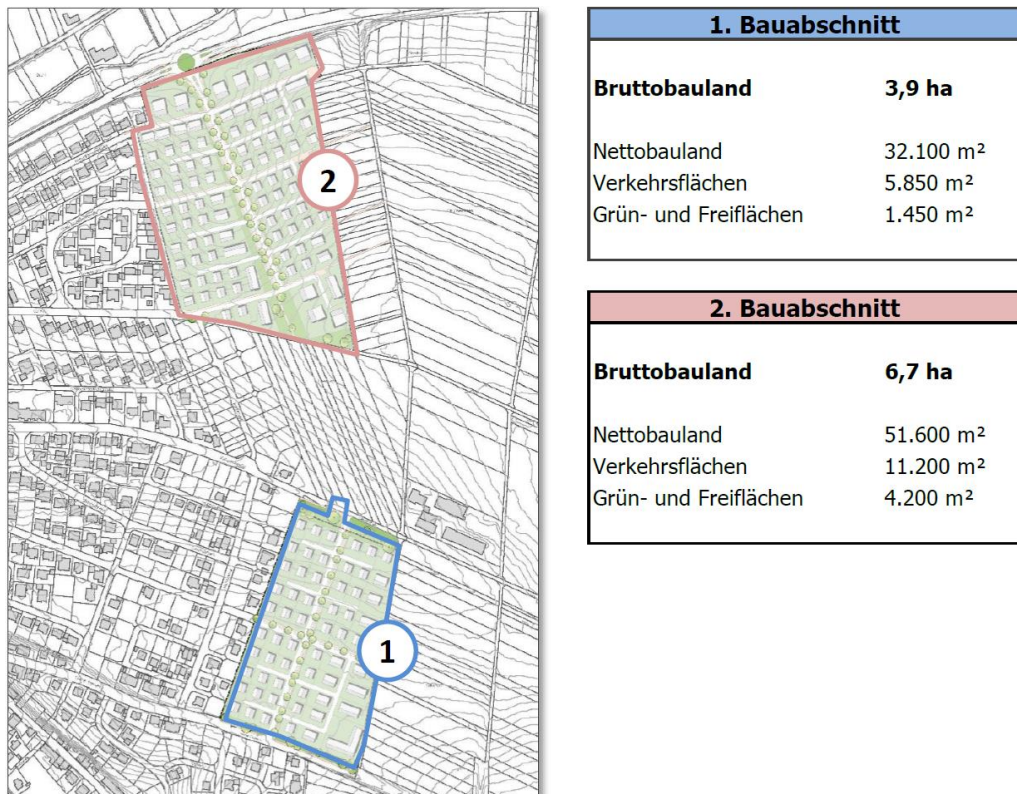
Quelle: KE



In der Folge wurden unterschiedliche Entwicklungsszenarien von der KE als Grundlage für die Diskussion im Gemeinderat und die Vorabstimmung mit den Raumordnungsbehörden und der Genehmigungsbehörde zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans erarbeitet.

Auf Basis dieser städtebaulichen Idee, der wirtschaftlichen Plausibilitätsprüfung, den Diskussionen im Gemeinderat, den Abstimmungen mit den Raumordnungsbehörden und weiteren Untersuchungen und Gutachten (u.a. Verkehrsgutachten) wurde folgende städtebauliche Skizze (Variante II) als Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans abgeleitet.

**Abbildung 12: Variante II – Teilbebauung „Am Schafgarten“/„Am Kalkofen“**



Quelle: KE

Durch die vorgesehene Entwicklung wurden die Belange der Regionalplanung tangiert. Es sind dort ein ausgewiesener regionaler Grünzug, Vorranggebiete für die Landwirtschaft, ein Vorbehaltsgebiet Bodenschutz und ein regionalbedeutsamer landwirtschaftlicher Betrieb betroffen.

Zur Behandlung der regionalplanerischen Belange wurde ein Zielabweichungsverfahren mit einem raumordnerischen Vertrag zur Fixierung des erforderlichen Ausgleichs erforderlich.

Der Planungsausschuss des Regionalverbands Region Nordschwarzwald hat dem Antrag der Stadt Knittlingen auf Zielabweichung vom 12. April 2017 am 26. April 2017 aus folgenden Gründen zugestimmt:

1. „der Bedarf an Wohnbauflächen wurde nachgewiesen,
2. Alternativstandorte wären ebenfalls mit einem Eingriff in den regionalen Grünzug verbunden; als Ausgleich für den Eingriff auf regionaler Ebene kann ein regionaler Grünzug sowie ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft neu festgelegt werden und
3. die Abweichung vom Ziel ist vertretbar“.





### 6.6.2. An der Friedensstraße

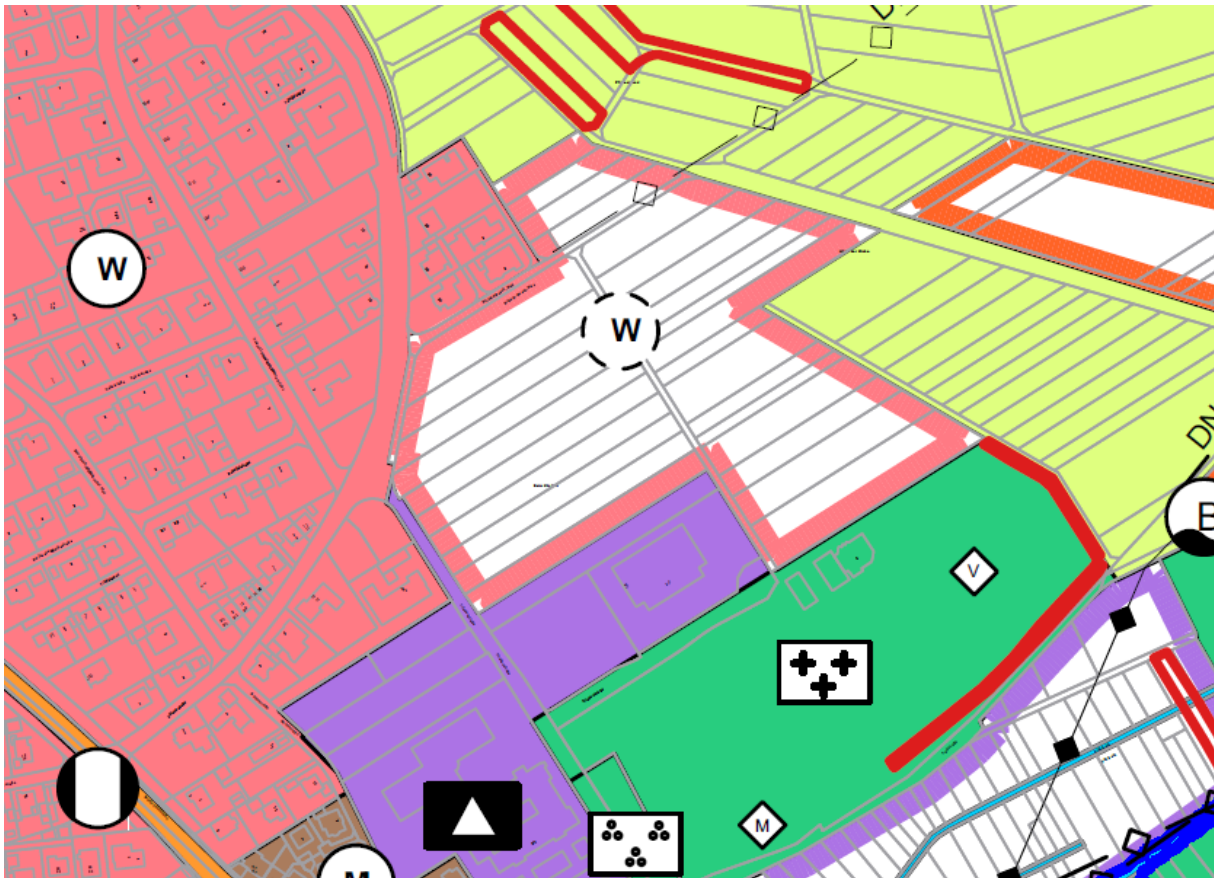
Das Gebiet an der Friedensstraße wird über die Uhlandstraße erschlossen und umfasst eine Fläche von rund 4,5 Hektar. Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan zum Teil als Gemeinbedarfsfläche gewidmet, die allerdings nicht mehr für kommunale Einrichtungen benötigt wird (der Standort war ursprünglich für die Errichtung einer Stadthalle vorgesehen). Nach dem städtebaulichen Entwurf des Ingenieurbüros Gerst entfallen dabei rund 1,4 Hektar auf Grünflächen (Ausgleichsflächen und Lärmschutzwall zu den südlich angrenzenden Sportflächen). Die Planung sieht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern für insgesamt 69 Wohneinheiten vor.

Abbildung 14: „An der Friedensstraße“ Städtebaulicher Entwurf



Quelle: Ingenieurbüro Gerst

Abbildung 15: „An der Friedensstraße“ – Darstellung im FNP



Quelle: KE, ohne Maßstab

### Umweltbelange

Bei einer Bebauung des Gebiets sind überwiegend keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lebensraums von Pflanzen und Tieren, geringe Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts und der Landschaft, mittlere Beeinträchtigungen des lufthygienischen Ausgleichs, möglicherweise hohe Beeinträchtigungen des lokalklimatischen Ausgleichs und hohe Beeinträchtigungen des Bodenschutzes zu erwarten. Eine Vermeidung oder Kompensation kann zum Teil durch geeignete Maßnahmen erfolgen.

Es sind keine Probleme für Flächen des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000, die Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, die Entsorgung von Abfall und Abwasser, den Immissionsschutz, den sparsamen Einsatz und die regenerative Herstellung von Energie sowie die Umsetzung von Umweltplanungen zu erwarten.

### 6.6.3. Umwidmung NEUMO-Gelände

Im Jahr 1947 gründet Senator Henry J. Ehrenberg die NEUMO GmbH in Knittlingen. Das Unternehmen hat sich über die Jahre zu einem der führenden Anbieter von Komponenten für die Nahrungsmittelindustrie entwickelt. Heute ist NEUMO Technologieführer bei Komponenten, Baugruppen, Behältern und Apparaten aus Edelstahl und

Sonderwerkstoffen für die Fluidtechnik, die in Herstellungsprozessen der Pharmaindustrie, Biotechnologie, Chemie, Halbleitertechnik und Solarindustrie zum Einsatz kommen. Das eigentümergeführte Familienunternehmen stellt die „Keimzelle“ der NEUMO-Ehrenberg-Gruppe dar, die mit mehr als 1.900 Mitarbeitern weltweit agiert. Die wichtigsten Geschäftsfelder sind Fluid-Technik, Edelstahlrohrhandel sowie Hartmetall-Spezialwerkzeuge, die unter dem Markennamen „Vardex“ vermarktet werden. Am Produktionsstandort Knittlingen hat man sich auf die Entwicklung und Fertigung von Steriltechnik spezialisiert. Dort sind gegenwärtig rund 200 Personen beschäftigt.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens führt zu erheblichen Konflikten aufgrund der problematischen verkehrlichen Erschließung und aufgrund von Lärmemissionen. Die Stadt Knittlingen strebt deshalb seit langem die Aussiedlung des Unternehmens an den Gewerbeschwerpunkt Knittlinger Kreuz an. Das Unternehmen ist mittlerweile am Knittlinger Kreuz angesiedelt. Bereits im Jahr 2009 wurden erste städtebauliche Überlegungen zur möglichen Entwicklung des Standortes angestellt. Ziel ist es, den Standort zukünftig für das Wohnen zu nutzen.

Der Standort umfasst rund 4,6 ha und ist seit vielen Jahren von Wohnnutzung umschlossen. Für das Gebiet hat das Ingenieurbüro Gerst einen städtebaulichen Entwurf erarbeitet, der eine Mischung aus einer Einzelhausbebauung und Geschosswohnungsbauten im zentralen Bereich vorsieht.

Abbildung 16: „Neumo-Gelände“ – städtebaulicher Entwurf

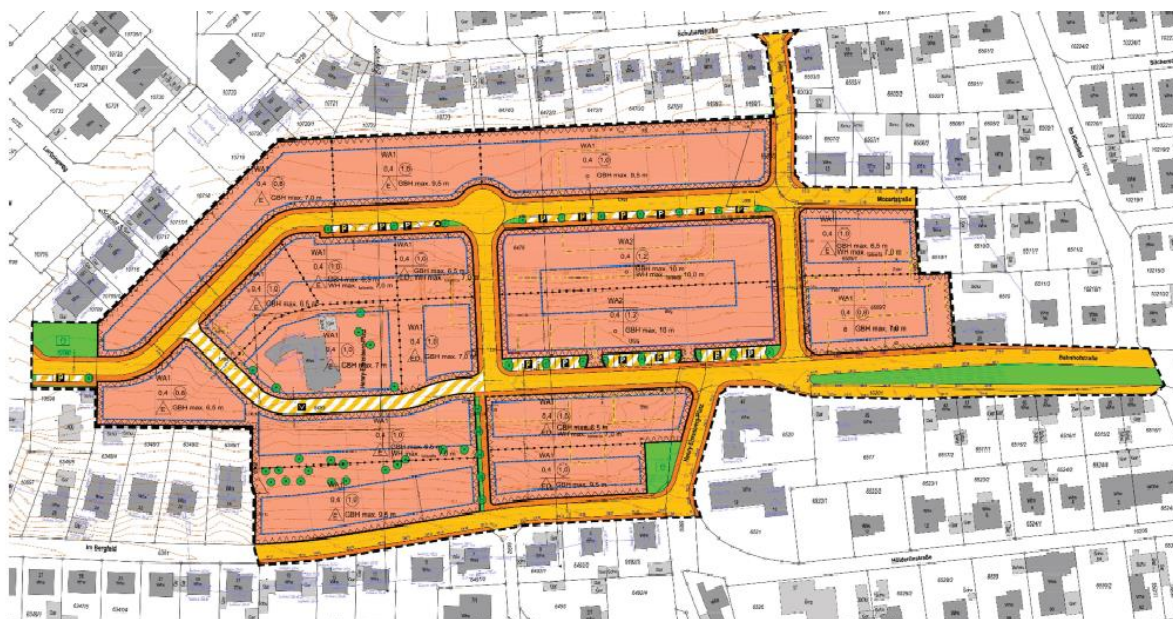


Quelle: Ingenieurbüro Gerst

Für das Gebiet sieht der Bebauungsplan-Vorentwurf - bislang wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst, eine frühzeitige Beteiligung hat noch nicht stattgefunden – ein Allgemeines Wohngebiet vor. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4, die Geschossflächenzahl bei 0,8 bis 1,2. Insgesamt könnten auf Basis des städtebaulichen Entwurfs rund 100 Wohneinheiten geschaffen werden.

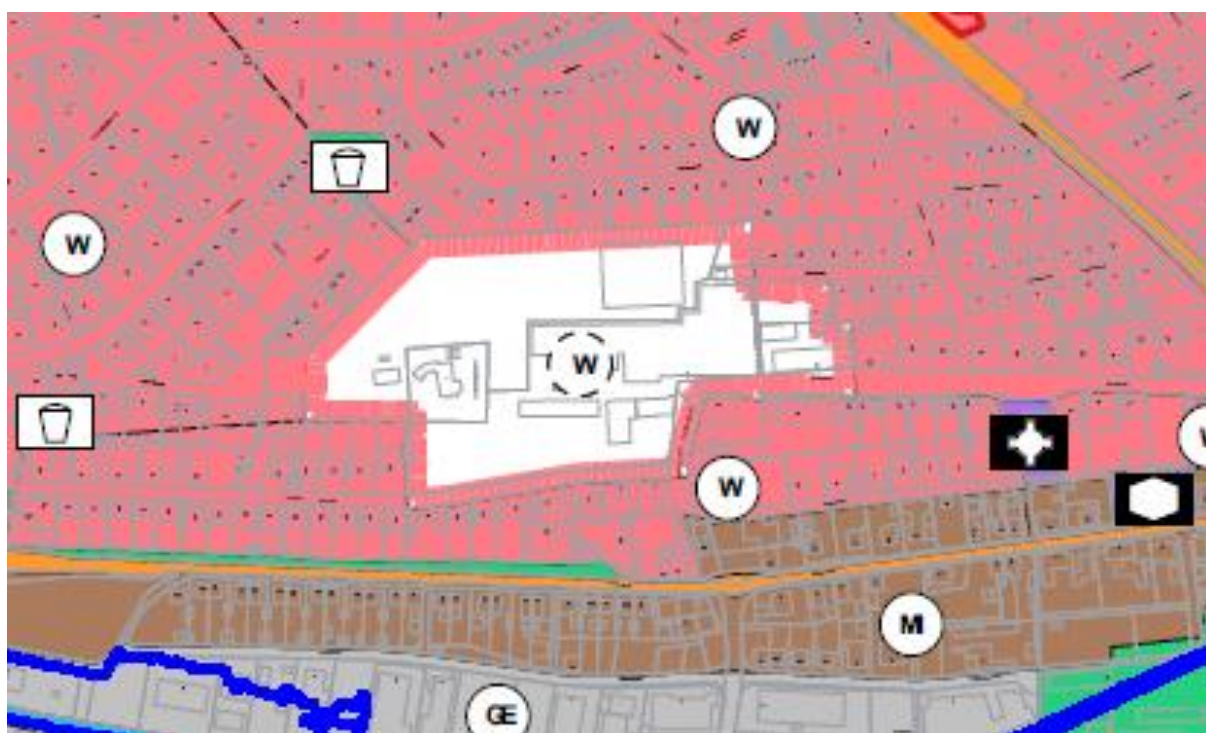


Abbildung 17: Vorentwurf des Bebauungsplans



Quelle: Ingenieurbüro Gerst

Abbildung 18: Neumo-Gelände - Darstellung im Flächennutzungsplan



Quelle: KE, ohne Maßstab

### Umweltbelange

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderung der Fläche in eine geplante Wohnbaufläche zu überwiegend geringen, stellenweisen mittleren Beeinträchtigungen des Lebensraums von Pflanzen und Tieren sowie der Landschaft, zu stellenweisen mittleren Beeinträchtigungen des lufthygienischen Austauschs, zu teilweisen hohen Beeinträchtigungen des Bodens sowie zu keinen Beeinträchtigungen des Wasserdargebots führt. Die Beeinträchtigungen können durch die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen vermieden werden.

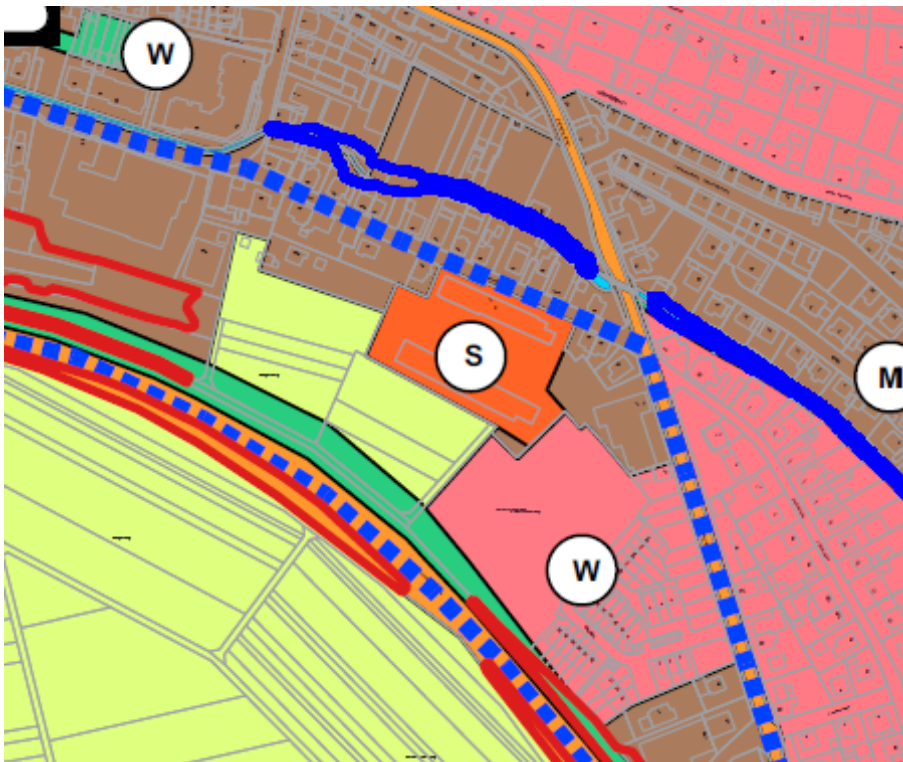
Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen. Das mögliche Vorhandensein eines frühmittelalterlichen Gräberfeldes ist zu prüfen, ggf. sind rechtzeitig Rettungsgrabungen durchzuführen.

Es sind keine Probleme für Flächen des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000, die Bevölkerung, die Entsorgung von Abfall und Abwasser, den Immissionsschutz, den sparsamen Einsatz und die regenerative Herstellung von Energie und die Umsetzungen von Umweltplanungen zu erwarten.

### 6.7. Hungerberg/Esselbachstraße

Das Gebiet Hungerbergstraße/Esselbachstraße ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Das Gebiet konnte bisher nicht entwickelt werden. Unter anderem aufgrund der schwierigen städtebaulichen Situation zwischen der Bundesstraße B 35 und dem Bauhof der Stadt Knittlingen sollte auf die Ausweisung verzichtet werden.

Abbildung 19: Darstellung im FNP



Quelle: KE, ohne Maßstab

## 6.8. Gesamtausweisungen

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Knittlingen beinhaltet folgende geplante Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen.

**Tabelle 4: Gesamtausweisungen**

Lage	Fläche	Wohneinheiten
<b>Bedarf</b>	14,0	359
<b>Potenzial</b>	1,4	30
<b>Differenz Neuausweisungen</b>	12,7	329
<b>Ausweisungen</b>		
Am Schafgarten	6,7	168
An der Friedensstraße	3,1	69
Neumo	4,6	100
Mühlweinberg	0,5	8
Summe	14,9	344
<b>Bilanz</b>	<b>2,2</b>	<b>15</b>

Quelle: Stadt Knittlingen, Stand 07/2023

## 7. Einzelhandel

### 7.1. Ausgangslage

Im gesamtörtlichen Entwicklungskonzept der Stadt Knittlingen vom 14.01.2019 wurden für das Themenfeld „Einzelhandel und Dienstleistungen“ das Angebot an Dienstleistungen und Einzelhandelsgeschäften als entscheidende Faktoren für die Attraktivität der Stadt Knittlingen als Wohnstandort hervorgehoben. Insbesondere im Bereich der Kernstadt ist die Stärkung als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort neben der Stärkung der Wohnfunktion zentrales Ziel der Stadtentwicklung.

Als zentrale Ziele legte das Konzept daher die Stärkung der Kernstadt als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort sowie die Stärkung des Standorts „Einkaufszentrum Knittlingen“ an der B35/Siemensstraße fest.

Ein Großteil der Einzelhandelsbetriebe befindet sich in integrierter Lage in der Kernstadt von Knittlingen entlang der Stuttgarter Straße. In der innerstädtischen Haupteinkaufslage finden sich in erster Linie Angebote des kurzfristigen Bedarfs, Dienstleister und Gastronomiebetriebe sowie vereinzelt Angebote des mittelfristigen Bedarfs (vgl. Auswirkungsanalyse, GMA 2023). Weitere Geschäfte sind in Streulagen in der Kernstadt vorhanden. Darüber hinaus sind an den Gewerbestandorten „Knittlinger Kreuz“ und zwei Lebensmitteleinzelhändler zu finden. Am östlichen Ortseingang der Kernstadt liegt der Lebensmittelmarkt „netto“ sowie zwei mittelständische Dienstleistungsbetriebe im Gewerbegebiet „Ost“. In Wohngebietslage ist ein weiterer kleinflächiger Lebensmittelmarkt vorhanden.

Die Grundversorgung kann in Knittlingen durch die vorhandene Angebotsstruktur nahezu vollständig abgedeckt werden, insbesondere im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels. Im Bereich des **Drogeriebedarfs** bestehen hingegen aktuell Defizite, die zukünftig geschlossen werden sollen. Um dem Ziel der Stärkung des Einzelhandelsstandorts Knittlingen gerecht werden zu können, beabsichtigt die Stadt Knittlingen die Ansiedlung eines Drogeriemarktes innerhalb des Stadtgebiets. Die benötigte Fläche für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes beträgt inkl. Parkierungsflächen rund 4.000 m<sup>2</sup>.



**Flächennutzungsplan 2020  
1. Änderung**



- Gastronomie
- Einzelhandel

**Gastronomie und Einzelhandel  
Knitthiesen**



Stuttgart  
14.07.2023

Rohr/Koser/Feiner



LEBW Immobilien  
Kommunaltwicklung GmbH  
Halleberke Straße 28  
70161 Stuttgart



## 7.2. Bebauungsplan Siemensstraße

Als geeignete Fläche für eine Drogeriemarktsiedlung erweist sich der Bereich B 35/Siemensstraße. Eine Entwicklung auf dieser Fläche würde dem Ziel der Stadtentwicklung (Stärkung des Standorts B 35/Siemensstraße) entsprechen. Zudem ist der Standort über die B 35 gut angebunden und innenstadtnah gelegen (Entfernung zur Altstadt ca. 750 m).

Im Folgenden werden die regionalplanerischen Vorgaben sowie mögliche Standortalternativen für eine potenzielle Ansiedlung eines Drogeriemarktes dargelegt.

### 7.2.1. Regionalplanerische Vorgaben

Der Stadt Knittlingen wird im Regionalplan 2015 Nordschwarzwald die Funktion als Kleinzentrum zugewiesen. Gemäß dem in 2.9.1 festgehaltenen Grundsatz des Regionalplans sollen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben insbesondere integrierte und wohngebietsnahe Standorte gefördert werden. Ziel 2.9.2 (1) legt darüber hinaus fest, dass die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren zulässig ist. Einzelhandelsprojekte sind dann auch in Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn sie zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind oder diese Gemeinden in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterezentren zusammengewachsen sind (vgl. 2.9.2, Z (1)). Als weiteres Ziel legt der Regionalplan fest, dass die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.

Durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes auf der Fläche im Bereich B 35/Siemensstraße würde sich eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben ergeben, die aufgrund des nicht integrierten Standorts besonderen Regelungsbedarf erfordern.

Durch eine im Juli 2023 durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH erarbeitete Auswirkungsanalyse erfolgte die gutachterliche Bewertung der geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Knittlingen. Im Rahmen des Gutachtens wurden die Vorgaben des Regionalplans Nordschwarzwald

- Agglomerationsregelung
- Konzentrationsgebot
- Integrationsgebot
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtigungsgesetz

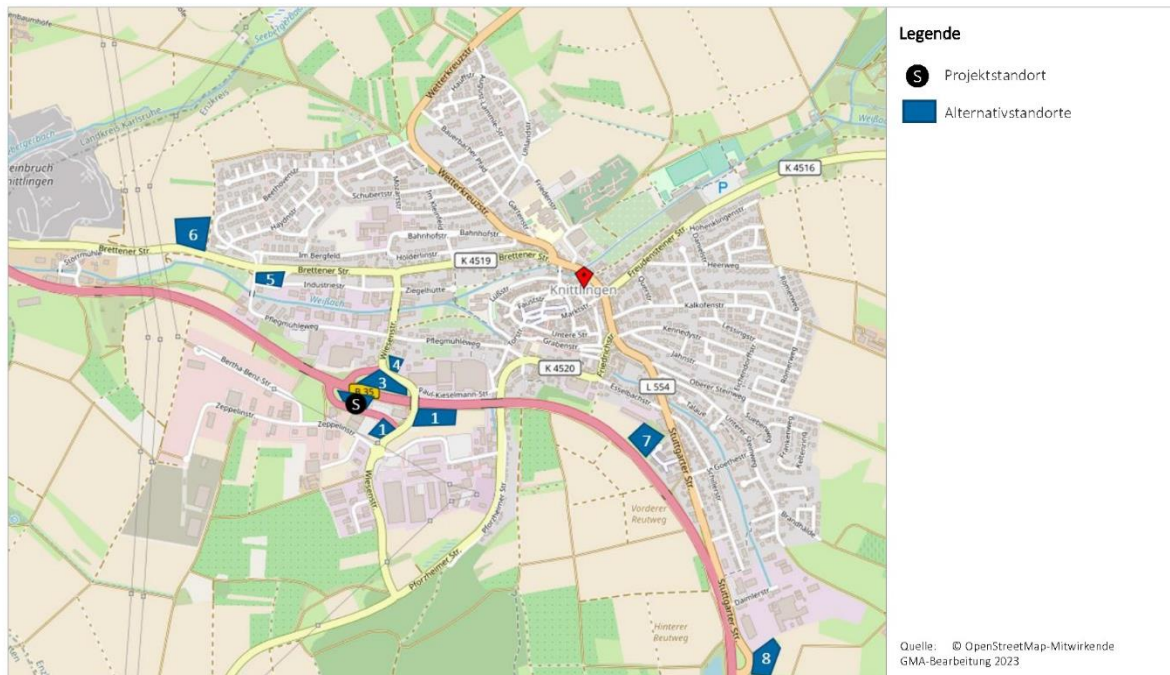
geprüft.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass derzeit keine leistungsfähige Versorgung mit Drogeriewaren in Knittlingen vorhanden ist. Infolgedessen sind Kaufkraftabflüsse an attraktivere Einkaufsstandorte (z.B. Bretten, Obererdingen) zu verzeichnen. Des Weiteren ist die Wettbewerbsdichte außer im westlichen Umland von Knittlingen (Mittelzentrum Bretten) eher gering ausgeprägt.

## 7.2.2. Standortalternativen

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse der GMA wurden insgesamt 8 Potenzialflächen geprüft.

**Abbildung 20: Potenzialflächen Einzelhandelsstandorte**



Quelle: Auswirkungsanalyse, GMA 2023

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass in Knittlingen für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes kein besser städtebaulich integrierter Standort vorhanden ist. Alle Alternativstandorte können aufgrund verschiedener Restriktionen (z.B. geringe Größe, geplante Wohnbauvorhaben, Regionaler Grünzug) nicht bebaut werden. Das Projektareal an der Siemensstraße steht daher als einziger Standort für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zur Verfügung.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den bereits bestehenden Lebensmittelmärkten besteht eine Einzelhandelsagglomeration i.S.d. Regionalplans Nordschwarzwald 2015, weshalb die regionalplanerischen Vorgaben zu prüfen sind. Diesbezüglich ist gemäß der Auswirkungsanalyse (GMA, 2023) folgendes festzuhalten:

- Das **Konzentrationsgebot** wird erfüllt, da die potenzielle Ansiedlung eines Drogeriemarktes eine Maßnahme zur Verbesserung der Grundversorgung in der Kommune darstellt.
- Aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet liegt ein Verstoß gegen das **Integrationsgebot** vor, welcher ggf. im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens überwunden werden kann.
- Das **Kongruenzgebot** wird eingehalten, da nur ca. 25 % des Umsatzes von Kunden außerhalb des Einzugsgebiets Knittlingens generiert werden. Die Vorgabe des Einzelhandelserlasses, wonach nicht mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll, wird damit eingehalten.
- Das **Beeinträchtungsverbot** wird eingehalten, da durch das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. bestehende Nahversorgungsstrukturen hat.

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche des geplanten Drogeriemarktes als Sonderbaufläche (Planung) dargestellt.

**Abbildung 21: Darstellung Bereich B 35/Siemensstraße im Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans**



Quelle: KE, ohne Maßstab

### **Umweltbelange**

Die Darstellung als Sonderbaufläche anstelle einer gewerblichen Baufläche würde bei einer vollständigen baulichen Nutzung zu teilweise geringen Beeinträchtigungen des Lebensraums von Pflanzen und Tieren, des Bodens, des Wasserdargebots und der Landschaft führen sowie zum Wärmeinseleffekt des Gebietes beitragen. Teilweise können die Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen vermieden oder kompensiert werden.

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen.

Es sind keine Probleme für Flächen des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000, die Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, die Entsorgung von Abfall und Abwasser, den Immissionsschutz, den sparsamen Einsatz und die regenerative Herstellung von Energie sowie die Umsetzung von Umweltplanungen zu erwarten.

## 8. Freiflächen-Photovoltaik

Die Landesregierung von Baden-Württemberg verfolgt zur Weiterentwicklung der Energiewende klare Ziele für das Jahr 2050: eine Reduzierung des Endenergieverbrauchs um 50 Prozent, die Nutzung von 80 Prozent erneuerbarer Energien und eine Senkung der Treibhausgasemissionen um 90 Prozent im Vergleich zu 1990. Dabei spielt die Nutzung der Solarenergie eine entscheidende Rolle. Die Freiflächenöffnungsverordnung (FFÖ-VO) auf der Grundlage des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) ermöglicht nunmehr die Nutzung von Freiflächen für Photovoltaikanlagen auf Acker- und Grünflächen in benachteiligten landwirtschaftlichen Gebieten. Durch die guten solaren Einstrahlungswerte in Baden-Württemberg besteht im Land ein großes Potenzial, durch die Errichtung entsprechender Anlagen zum Erreichen der Klimaschutzziele beitragen zu können. Bei der Umsetzung kommt den Städten und Gemeinden eine wichtige Rolle zu, da sie über die Planungshoheit bei Bauleitplanungsverfahren verfügen. Auch die Stadt Knittlingen hat sich zur Umsetzung einer nachhaltigen Energieversorgung im Stadtgebiet das Ziel gesetzt, die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen (FFPV-Anlagen) voranzutreiben. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die spätere Umsetzung im Rahmen von Bebauungsplanverfahren geschaffen werden.

Freiflächenanlagen dienen der Erzeugung von Strom (Photovoltaik) oder von Wärme (Solarthermie) durch die Nutzung der Sonnenenergie. Nach § 3 des EEG ist eine Freiflächenanlage „jede Solaranlage, die nicht auf, an oder in einem Gebäude oder einer sonstigen baulichen Anlage angebracht ist, die vorrangig zu anderen Zwecken als der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie errichtet worden ist“. Neben den „klassischen“ Freiflächenanlagen werden derzeit – insbesondere vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen durch die Anlagen – kombinierte Anlagenkonzepte umgesetzt. Diese sogenannten „Agri-Photovoltaik“, auch „Agrar- oder Agro-Photovoltaik-Anlagen“ ermöglichen neben der Stromerzeugung auch eine landwirtschaftliche Nutzung und sollen damit zu einer besseren Ausnutzung der Flächen beitragen. Daneben gibt es bereits Konzepte für Anlagen, die durch eine ökologische Aufwertung zur Erhöhung der Biodiversität beitragen sollen (sogenannte „Biotop-Solarparks“ bzw. „Biodiv- oder Biodiversitäts-PV“).

Die Standortsuche für FFPV-Anlagen erfordert die Berücksichtigung wirtschaftlicher, geographischer und infrastruktureller Faktoren sowie rechtlicher Rahmenbedingungen. Insbesondere sollte dafür gesorgt werden, dass die Anlagen – neben ihrem positiven Beitrag zu einer nachhaltigen Energiegewinnung – keine übermäßige Beanspruchung von landwirtschaftlichen bzw. naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen bewirken.

Im Baugesetzbuch ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich in § 35 geregelt. Hier wird grundsätzlich zwischen privilegierten und sonstigen (nicht privilegierten) Vorhaben unterschieden. Privilegierte Vorhaben sind zulässig, sofern Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht entgegenstehen. Sonstige Vorhaben sind schon dann unzulässig, wenn eine Beeinträchtigung der genannten Belange besteht. Damit sind FFPV-Anlagen im Außenbereich grundsätzlich unzulässig, es sei denn sie können von diesem Verbot ausnahmsweise befreit werden. Das Fehlen einer allgemeinen Privilegierung der FFPV-Anlagen führt dazu, dass erst durch die Aufstellung eines Bebauungsplans eine Zulässigkeit über § 30 Abs. 1 BauGB ermöglicht wird.

Dem Flächennutzungsplan kommt als vorbereitender Bauleitplan zwar keine rechtliche Verbindlichkeit, aber dennoch eine besondere Funktion bei der Planung von FFPV-Anlagen zu: Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB regelt der Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet. Somit kann die Darstellung eines übergeordneten, langfristigen Planungskonzepts für die Nutzung von FFPV-Anlagen auf Ebene der Gesamtgemeinde erfolgen. Die Konkretisierung erfolgt auf nachgeordneter Ebene im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

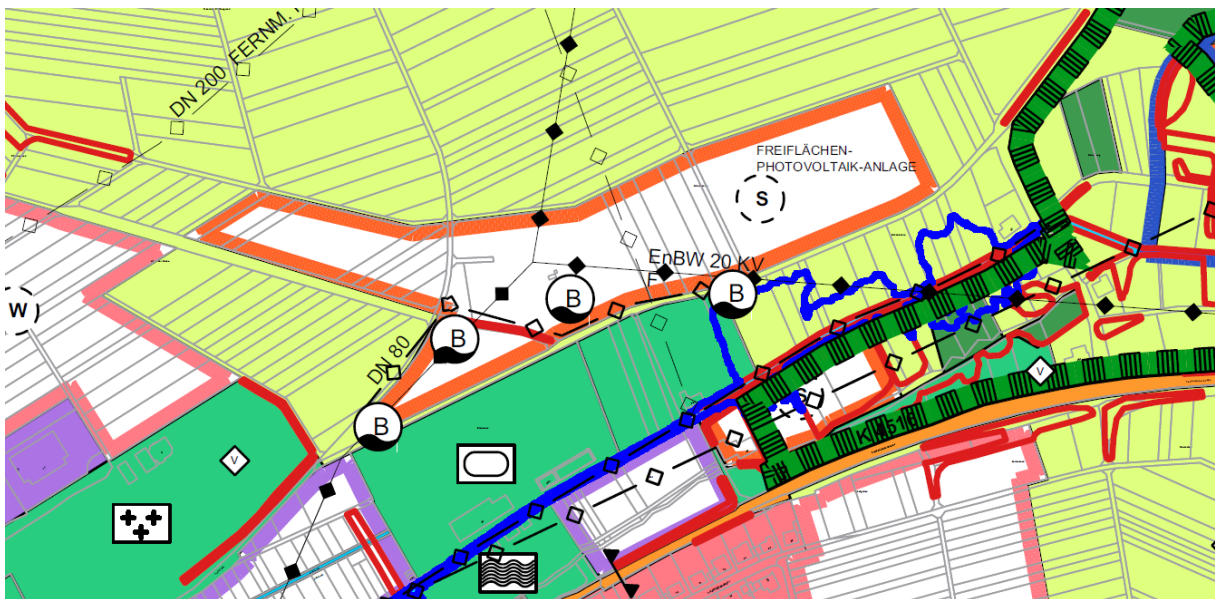
Folgenden Standorte sind aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung sowie eigentumsrechtlichen Voraussetzungen als Standorte für Freiflächen-PV-Anlagen vorgesehen:

### 8.1. FFPV-Anlage Etwiesen

Im Nordosten des Stadtgebiets von Knittlingen befindet sich die Fläche „Etwiesen“, die aufgrund der Erschließung, Lage und Topographie zur Gewinnung regenerativer Energien mittels Freiflächen-Photovoltaikanlagen genutzt werden soll. Aktuell werden die Flächen überwiegend als Ackerflächen genutzt. Innerhalb des Areals befinden sich Wiesenflächen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität sowie stellenweise Obstbäumen und ein Wassergraben mit angrenzendem Schilfbestand. Der Schilfbestand ist als geschütztes Biotop kartiert. Südlich der Fläche befinden sich Sportplätze, westlich grenzt der Friedhof Knittlingen an. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden ebenfalls ackerbaulich genutzt. Die Fläche ist weitgehend eben und durch die angrenzenden Feldwege teilweise erschlossen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage wird im Flächennutzungsplan eine geplante Sonderbaufläche „Freiflächen-Photovoltaik-Anlage“ dargestellt.

**Abbildung 22: geplante Freiflächen-Photovoltaik-Anlage auf der Fläche „Etwiesen“, Darstellung im Flächennutzungsplan**



Quelle: KE, ohne Maßstab

#### Umweltbelange

Die Nutzung der Fläche für eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage führt zu sehr geringen bis geringen, stellenweisen hohen Beeinträchtigungen des Lebensraums von Pflanzen und Tieren, zu geringen Beeinträchtigungen des Bodens, des Wasserhaushalts und des lokalklimatischen Ausgleichs, stellenweise zu mittleren Beeinträchtigungen des lufthygienischen Ausgleichs und zu geringen bis hohen Beeinträchtigungen der Landschaft. Als Wanderhindernis für Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien könnte die Einzäunung der Anlage dienen. Durch die im Umweltbericht genannten Maßnahmen können die Beeinträchtigungen vermindert werden.

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Die Trinkwasserfassungen und das gesetzlich geschützte Biotop „Schilfröhricht ‚Grünbüchle‘“ sollten nicht als Freiflächen-Photovoltaik-Anlage genutzt werden. Der Trinkwasserschutz ist bei der Gründung der Anlage zu beachten.

Maßnahmen zur Eingrünung der Anlage und geeignete Pflegemaßnahmen können dem Biotopverbund mittlerer Standorte dienen. Für die Einzäunung der Anlage wird ein Bodenabstand von 20 cm oder entsprechend große Maschen im bodennahen Bereich empfohlen, um nicht als Barriere für den Biotopverbund zu wirken.

Es sind keine Probleme für das Schutzgebietssystem Natura 2000, die Bevölkerung, die Entsorgung von Abfall und Abwasser sowie den Immissionsschutz, den sparsamen Einsatz von Energie zu erwarten. Darüber hinaus weist der Umweltbericht darauf hin, dass eine Freiflächen-PV-Anlage der Nutzung erneuerbarer Energien dienen würde.

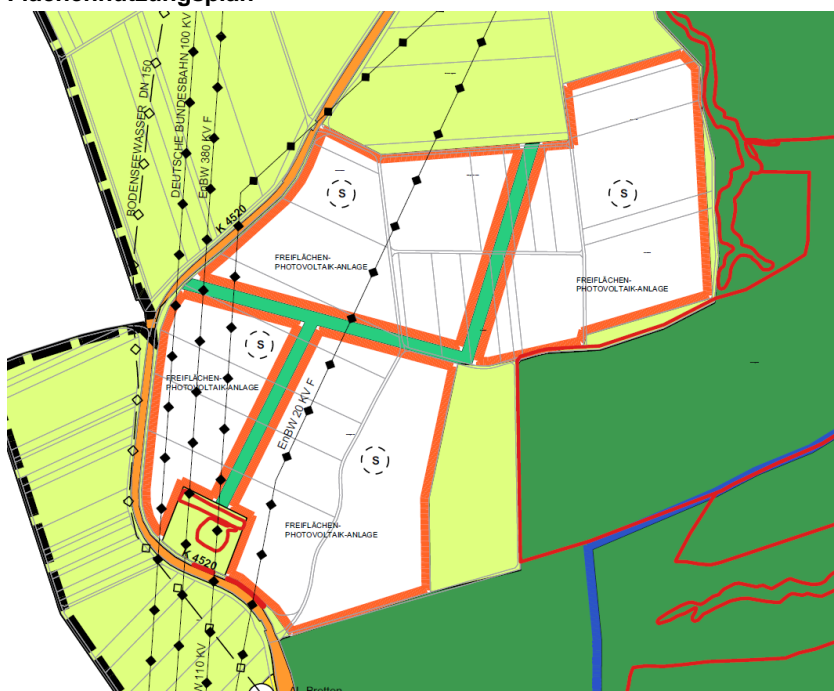
## 8.2. FFPV-Anlage Schillingwald

Als weitere Fläche für die Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen wird die Fläche „Schillingwald“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Es erfolgt eine Darstellung als Sonderbaufläche „Freiflächen-Photovoltaik-Anlage“.

Die Fläche befindet sich im Westen des Stadtgebiets, zwischen Kleinvillars und Knittlingen. Sie grenzt westlich an den Schillingwald an. Die Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb der Fläche befindet sich mittig eine Obstbaumreihe sowie einzelne Obstbäume. Das Gelände ist größtenteils flach und wird im Westen durch die Pforzheimer Straße begrenzt.

Aufgrund der Größe der Fläche wird diese entsprechend der Empfehlung des Umweltberichts in vier Einzelflächen geteilt und durch 20 m breite Grünstreifen durchtrennt. Dadurch wird die Barrierewirkung der Anlage minimiert.

**Abbildung 23: geplante Freiflächen-Photovoltaik-Anlage auf der Fläche „Schillingwald“, Darstellung im Flächennutzungsplan**





Quelle: KE, ohne Maßstab

### **Umweltbelange**

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Nutzung des Gebiets für eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage zu sehr geringen Beeinträchtigungen des Lebensraums von Pflanzen und Tieren, geringen Beeinträchtigungen des Bodens, des Wasserhaushalts und des lokalklimatischen Ausgleichs, zu kleinflächig mittleren Beeinträchtigungen des lufthygienischen Ausgleichs und zu insgesamt geringen Beeinträchtigungen der Landschaft führt. Als Wanderungshindernis für Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien könnte eine Einzäunung der Anlage dienen. Durch die Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen könnten die Beeinträchtigungen vermindert werden.

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Es sind keine Probleme für die Bevölkerung, die Entsorgung von Abfall und Abwasser, den Immissionsschutz sowie den sparsamen Einsatz von Energie zu erwarten.

Die Einzäunung der Anlage sollte mit einem Bodenabstand von 20 cm oder entsprechend großen Maschen erfolgen, um nicht als Wanderhindernis für Kleintiere zu wirken. Darüber hinaus sind die Anforderungen an die Gestaltung der Fläche im Bereich des Wildtierkorridors zu beachten. Der Umweltbericht weist darauf hin, dass eine Freiflächen-PV-Anlage der Nutzung erneuerbarer Energien dienen würde.

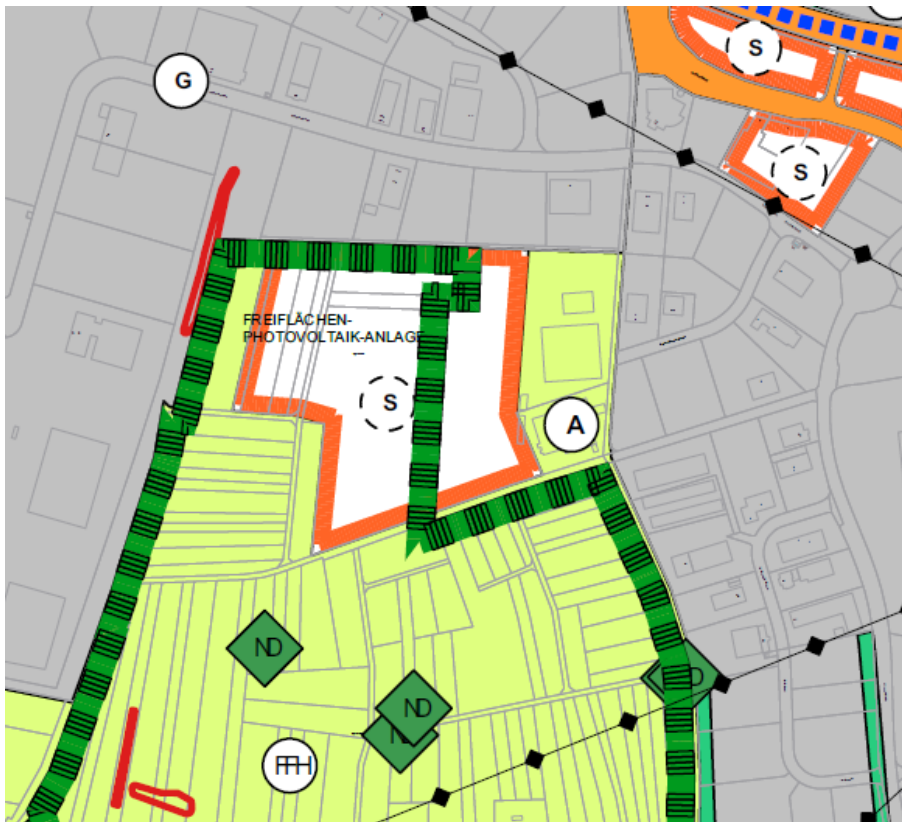
## **8.3. Freiflächen-Photovoltaikanlage Hellerhof**

Auf den derzeit als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan dargestellten Bereichen westlich des Hellerhofes ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage vorgesehen.

Die geplante Fläche liegt südlich und östlich des Gewerbegebiets „Knittlinger Kreuz“. Im Süden und Südwesten grenzen landwirtschaftliche Flächen, im Osten die landwirtschaftlich genutzte Hofstelle an. Das Gelände ist eben und eine Erschließung durch die Ertüchtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Wege herstellbar.

Derzeit besteht auf der Fläche eine Nutzung als Pferdeweiden mit einzelnen Laubbäumen. Im Westen der Fläche befinden sich Ackerflächen, im Norden magere Flachland-Mähwiesen, die als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG klassifiziert sind. Darüber hinaus befindet sich hier eine Obstwiese, die als geschützter Streuobstbestand nach § 33 a NatSchG einzuordnen ist. Die westlichen und mittleren Flächen sind dem FFH-Gebiet Stromberg zugehörig.

**Abbildung 24: geplante Freiflächen-Photovoltaik-Anlage auf der Fläche „Hellerhof“, Darstellung im Flächennutzungsplan**



Quelle: KE, ohne Maßstab

### Umweltbelange

Die Nutzung des Gebiets als Freiflächen-Photovoltaik-Anlage würde zu überwiegend geringen Beeinträchtigungen des Lebensraums von Pflanzen und Tieren, des Bodens, des Wasserhaushalts, des lokalklimatischen und lufthygienischen Ausgleichs sowie der Landschaft führen. Im Bereich der mageren Flachland-Mähwiesen entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Lebensraums von Pflanzen und Tieren und im Bereich des Streuobstbestands erhebliche Beeinträchtigungen des Lebensraums von Pflanzen und Tieren sowie der Landschaft. Eine Einzäunung der Anlage könnte als Wanderhindernis für Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien dienen. Durch die im Umweltbericht genannten Maßnahmen könnten die Beeinträchtigungen vermindert werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und auf die betroffenen Teile des FFH-Gebietes „Stromberg“ zu untersuchen.

Es sind keine Probleme für die Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, die Entsorgung von Abfall und Abwasser, den Immissionsschutz und den sparsamen Einsatz von Energie zu erwarten.

Es sollte eine Einzäunung der Anlage mit einem Bodenabstand von 20 cm oder entsprechend großen Maschen im bodennahen Bereich erfolgen, um nicht als Barriere für den Biotopverbund zu wirken.



## **Stadt Knittlingen**

Flächennutzungsplan 2020 – 1. Änderung

Der Umweltbericht weist darauf hin, dass eine Freiflächen-PV-Anlage der Nutzung erneuerbarer Energien dienen würde.

## 9. Störmühle

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 3,3 ha liegt westlich der Stadt Knittlingen in einem Bachtal zwischen der B 35 und der K 4519 südlich des Steinbruchs.

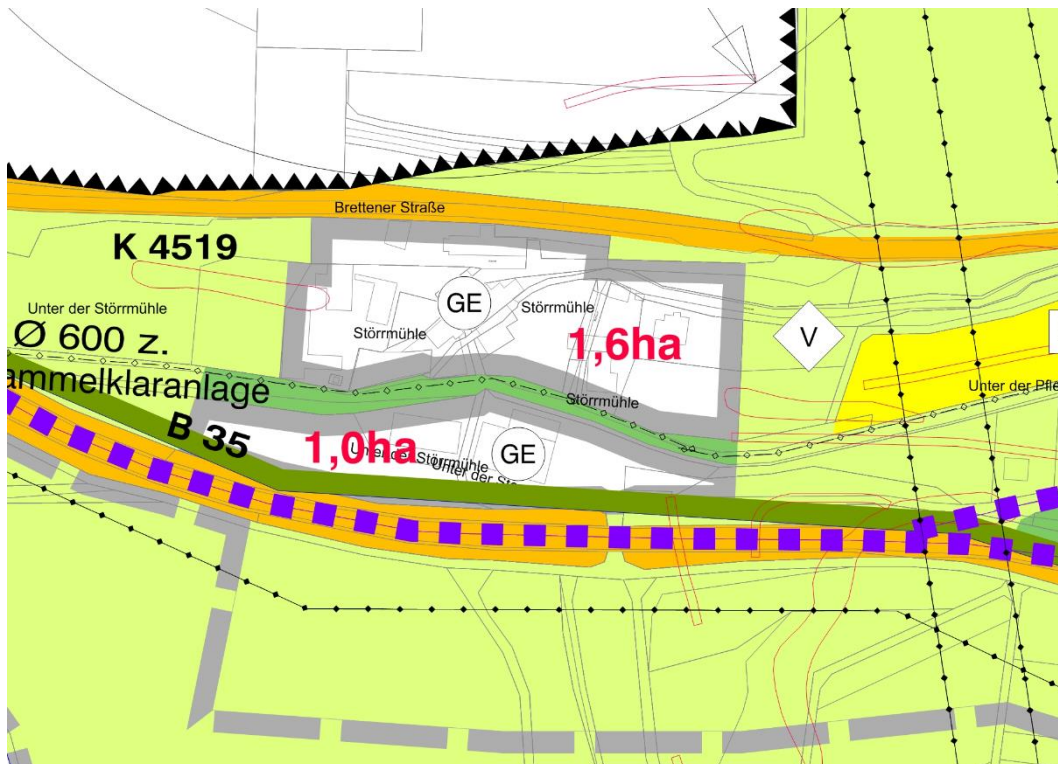
Aufgrund verschiedener Bauvorhaben in den letzten Jahren im Bereich der so genannten Störmühle hat der Gemeinderat der Stadt Knittlingen bereits im Jahr 1995 zur planungsrechtlichen Absicherung des Mühlenbetriebs die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Der Entwurf wurde in der Folgezeit mehrfach überarbeitet, eine öffentliche Auslegung wurde durchgeführt und die Träger öffentlicher Belange wurden gehört. Zuletzt erfolgte aufgrund der vorgesehenen Errichtung eines Hühnerstalls und der damit notwendigen Planänderung im Jahr 1999 eine erneute Beteiligung nach § 4 BauGB. Ein Satzungsbeschluss für das Gebiet wurde bislang allerdings noch nicht gefasst.

Der Standort ist durch die seit langem bestehende Mühle und einen landwirtschaftlichen Betrieb gekennzeichnet. Darüber werden ergänzend zum Mühlenbetrieb landwirtschaftliche Produkte, Mühleprodukte und im so genannten „Grünen Markt“ Futtermittel und Gartenprodukte vermarktet. Des Weiteren finden sich auf dem Gelände Betriebswohnungen, die während die Heimnutzung der Inneren Mission mittlerweile aufgegeben wurden. Seit über 10 Jahren hat sich überdies das Cellarium – ein Event-Kulturkeller - etabliert. Betrieben wird der Kulturkeller durch den im Jahr 2003 gegründeten Verein Cellarium e.V. Neben Festen findet dort ein abwechslungsreiches Programm aus Musikkonzerten, Lesungen und Cabaret statt.

Aufgrund der vielfältigen Nutzung sah der Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 1999 für den überwiegenden Teil des Standorts die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets vor. Als Grünflächen sind die Uferbereiche entlang der Weißach und im Osten eine Randbegrünung dargestellt. Im Flächennutzungsplan werden die Flächen als gewerbliche Bauflächen und der Talbereich der Weißach incl. der Böschungen als Grünflächen ausgewiesen. Sie erlauben dem Mühlenbetrieb, der sich zu einem Gewerbebetrieb entwickelt hat, eine sichere Entwicklungsperspektive. Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet sind Wohnungen nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet werden können, zulässig.

Die Erschließung ist über den vorhandenen Straßenanschluss zur K 4519 gesichert.

Abbildung 25: FNP – Ausschnitt Störmühle



Quelle: KE, ohne Maßstab

### Umweltbelange

Die weitere Bebauung des Gebiets würde gemäß dem Umweltbericht überwiegend zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Lebensraums von Pflanzen und Tieren, des Bodens oder der Landschaft, zu mittleren Beeinträchtigungen des lufthygienischen Ausgleichs, zu möglicherweise hohen Beeinträchtigungen des lokalklimatischen Ausgleichs sowie zu hohen Beeinträchtigungen des Wasserdargebots führen. Die Beeinträchtigungen können teilweise durch geeignete Maßnahmen vermieden oder kompensiert werden.

Es sind keine Probleme für Flächen des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000, die Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, die Entsorgung von Abfall und Abwasser, den Immissionsschutz, den sparsamen Einsatz und die regenerative Herstellung von Energie sowie die Umsetzung von Umweltplänen zu erwarten.

Bei der Nutzung des Gebiets müssen die baulichen Einschränkungen in Überschwemmungsgebieten sowie die Verträglichkeit mit den Lärm-, Staub- und Erschütterungsemissionen des nördlich gelegenen Steinbruchs beachtet werden.