

Bietigheim, den 16.12.2023

Gemeindeverwaltungsverband Durmersheim / Gemeinde Bietigheim
Rathausplatz 1
76448 Durmersheim

4. Änderung des FNP 2002 des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim

Stellungnahme zur Bedarfsanalyse Wohnen und Gewerbe, zu den Baulücken, zum geplanten Baugebiet Birkig 2 und zum geplanten Gewerbegebiet Schelmenäcker

Am 23.06.2021 ist das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland "Baulandmobilisierungsgesetz" in Kraft getreten.

Das "Baugebot" § 176 BauGB bietet die Rechtsgrundlage auf der eine Gemeinde Baulücken, schließen kann, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist (§ 175 BauGB).

"Das Baugebot kann ... angeordnet werden, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke...einer baulichen Nutzung zuzuführen, insbesondere zur Schließung von Baulücken."

Baulücken-Eigentümer, die ihre unbebauten Flurstücke über Jahre und Jahrzehnte halten (und vielleicht als gute Kapitalanlage sehen), können gezwungen werden ihre Bauflächen nach den Bauvorschriften zu bebauen oder zu veräußern/übertragen, wenn dies in öffentlichem Interesse ist. Letztlich ist auch eine Enteignung der Baulückeneigentümer möglich.

1. Baulücken Wohnen

Warum gibt es in Bietigheim so viele Baulücken?

Wenn man auf den fast aktuellen Luftaufnahmen von Boris-BW (Bodenrichtwertinformationssystem BW) nach Baulücken sucht findet man in Bietigheim überraschend viele.



Die mit Pfeil versehenen Baulücken sind aktuell. Nicht alle Baulücken der Spatzenäcker sind auf dem Bildausschnitt.

Ist Bietigheim ein Eldorado für Bauplatzspekulant?

Teilbereich der Spatzenäcker (Luftbild Boris-BW)

Im Gebiet Spatzenäcker sind laut Bedarfsanalyse von Schöffler Architekten folgende 26 Flurstücke aktuelle Baulücken mit einer Gesamtfläche von 11598 qm. Sie sind nicht alle auf obigem Bild zu sehen.

lfd. Nr	Flst. Nr	Fläche in qm
1	6401	503
2	6402	551
3	6403	500
4	6404	494
5	6406	437
6	6409	701
7	6430	558
8	6447	278
9	6448	278
10	6462	585
11	6464	392
12	6473	512
13	6476	545
14	6481	407
15	6483	417
16	6486	419
17	6487	419
18	6488	408
19	6513	246
20	6514	246
21	6515	436
22	6519	440
23	6520	434
24	6532	462
25	6537	471
26	6554	459
		11598

Aktuelle Baulücken in den Spatzenäckern.
Die rot gedruckten Flurstücke 6402, 6403 und 6409 sind im Wohngebiet Spatzenäcker und nicht im Mischgebiet, vgl. Schöffler Bedarfsanalyse Seite 21.

Laut Bedarfsanalyse wurde das Wohngebiet Spatzenäcker 2008 erschlossen. Das Baugebiet wäre demnach etwa 15 Jahre alt.

Die Preise für die Bauflächen haben sich seit her "sehr gut" entwickelt (eine sehr gute Kapitalanlage). Viele Baulückenbesitzer haben das mit der Zeit gelernt und wollen gerne auch in Zukunft von so hohen Wertsteigerungen profitieren...

Die Gemeinde aber muß sich fragen lassen, warum sie die Eigentümer der Baulücken nicht per Baugebot auffordert innerhalb einer angemessenen Frist ihre Flurstücke gemäß Bebauungsplan zu bebauen oder alternativ zu verkaufen (bzw. zu übertragen) und so einer "städtebaulich notwendigen" und in öffentlichem Interesse stehenden Bebauung zur Verfügung zu stellen. Dann könnten sicher viele der Baulücken mittelfristig geschlossen werden, ohne dass hierfür neue Investitionen in Infrastruktur notwendig wären und ohne Grünfläche oder Streuobstwiesen im Außenbereich zu opfern.

Bei einer Bauland-Umlegung ist man es längst gewohnt, daß Flurstückseigentümer, die ihren Acker oder ihre Streuobstwiese nicht verkaufen wollen und auch kein Baugrundstück haben wollen faktisch 'enteignet' werden, indem man ihnen ihr Flurstück wegnimmt und sie mit Geld 'entschädigt'. Das Baugebot ist ein deutlich geringerer Eingriff in die Eigentumsrechte der Baulückeneigentümer, weil ihr Flurstück von Anfang an als Baugrundstück erworben wurde.

Das Schließen von Baulücken muß Vorrang haben bevor im Außenbereich Grünflächen oder gar vom Naturschutzgesetz geschützte Flächen geopfert werden.

Der Erhalt der Streuobstwiesen im Außenbereich ist von größerem öffentlichem Interesse als der Erhalt der Baulücken!

Bietigheim hat sogar noch Baulücken von Baugebieten, die in den 1970 er bis 1990 er Jahren freigegeben wurden, die Gebiete Außen am Ötigheimer Weg I, II und III.

lfd. Nr	Flst. Nr	Fläche in qm
1	5899	476
2	5903	470
3	5922	249
4	5959	502
5	5971	313
6	6010	238
7	6050	458
8	6059	400
9	6076	372
10	6112	284
11	6124	418
12	6125	416
13	6138	548
14	6150	559
15	6184	607
16	6194	599
17	6209	617
18	6212	653
19	6249	486
20	6252	210
		8875

Aktuelle Baulücken in den Gebieten
"Außen am Ötigheimer Weg"

Die Gebiete 'Außen am Ötigheimer Weg' haben aktuell 20 Baulücken mit zusammen ca. 8875 qm Baufläche. Der Bebauungsplan "Außen am Ötigheimer Weg I" datiert vom Februar 1974. Teilweise sind die Baulücken demnach über 45 Jahre alt! Höchste Zeit, dass diese Bauplätze ihrer eigentlichen Bestimmung zugeführt werden, nämlich der Schaffung von Wohnraum.

Die Bedarfsanalyse von Schöffler.Architekten zählt im gesamten Dorf (Misch + Wohngebiet) - ohne Birkig I - **62 Baulücken mit zusammen 8570 qm + 21616 qm = 30186 qm**

Wobei die Flurstücke 6402, 6403 und 6409 mit zusammen 1752 qm meines Erachtens nicht im Mischgebiet (Seite 21 der Bedarfsanalyse) liegen, sondern im Wohngebiet Spatzenäcker. Dann nimmt die Bedarfsanalyse erhebliche Kürzungen vor, in dem sie die Baulücken im Mischgebiet nur zu 50 % zählt (einverstanden) und dann die entstehende Summe noch einmal um 75 % reduziert (nicht einverstanden!). Letzteres mit der Begründung es handele sich um Baulücken im Privatbesitz und darauf habe die Gemeinde keinen Zugriff.

30186 qm reale Baulückenfläche im Dorf - ohne Birkig I - reduziert die Bedarfsanalyse auf 6475 qm "bilanzierte" Baulücken. Dies entspricht einer bilanztechnischen Reduktion um knapp 79 %.

Das ist nicht zulässig! Ich sehe hier ein erhebliches "Kleinrechnen" der Baulückenreserve. Durch § 176 BauGB hat die Gemeinde "Zugriff" auf den Großteil der alten Baulücken. Wenn die Gemeinde ein Baugebot ausspricht mit einer angemessenen Frist von z.B. fünf bis acht Jahren, dann kann man von max. 20 % der Eigentümer ausgehen, die sich auf die Härtefallregel berufen können (aber auch nicht für ewig), vielleicht werden max. 10 % der Eigentümer es auf ein Enteignungsverfahren ankommen lassen, was dann etwas länger dauert. Aber die meisten, wahrscheinlich über 70 % der Eigentümer werden innerhalb der Frist einen Bauantrag stellen oder die Fläche letztlich für eine Bebauung zur Verfügung stellen.

Mit der neuen Gesetzgebung muß man die Baulückenreserve auf jeden Fall höher bilanzieren:
Baulücken im Mischgebiet = $(8570 \text{ qm} - 1752 \text{ qm}) \times 50 \% = 6818 \text{ qm} \times 50 \% = 3409 \text{ qm}$
Baulücken im Wohngebiet = $21616 \text{ qm} + 1752 \text{ qm} = 23368 \text{ qm}$
Baulücken insgesamt ohne Birkig I = $3409 \text{ qm} + 23368 \text{ qm} = 26777 \text{ qm}$
Baulückenreserve ohne Birkig I = $\text{Baulückenfläche} \times 70 \% = 26777 \times 70 \% = 18744 \text{ qm}$

Baulückenreserve ohne Birkig I = 18744 qm = 70 % der Wohnbaulücken insgesamt

Auf längere Sicht sogar bis zu 26777 qm. Das ist ja gerade der Sinn der neuen Gesetzgebung!

Birkig I

Laut Bedarfsanalyse sind im Gebiet Birkig I 90 Wohnbaugrundstücke entstanden, davon wurden sage und schreibe 59 Baugrundstücke wieder an die privaten Eigentümer der ursprünglichen Ackerflurstücke zurückgegeben - ein enormer Anteil von 65,5 %. Für 14 dieser privaten Bauplätze liegen Bauanträge vor und die restlichen 45 Flurstücke müssen innerhalb der nächsten 8 Jahre bebaut werden, was sicher dazu führen wird, dass ein signifikanter Anteil der 45 (zum Teil spekulativ) erworbenen Bauplätze vor der 8-Jahresfrist wieder verkauft oder übertragen werden (müssen).

Die 45 privaten Wohnbaugrundstücke haben eine Gesamtfläche von 16087 qm. Diese Fläche kürzt die Bedarfsanalyse um 20 % auf 12870 qm, wieder mit der Begründung, dass sie in Privatbesitz sind. Diese Kürzung um 20 % ist nicht nachvollziehbar, da die Gemeinde die vertraglichen Voraussetzungen und rechtlichen Mittel hat um alle privaten Wohnbaugrundstücke im Birkig mittelfristig einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Nach meiner Argumentation berechnet sich die Bauflächenreserve im Birkig I höher

Gebietsart	verfügbar qm	anrechenbar	Bilanzierung qm
MU	3428	50 %	1714
WA Gemeinde	9042	100 %	9042
WA privat	16087	100 %	16087
			<u>26843</u>

Die gesamte Wohnbauflächenreserve von Bietigheim beträgt damit

$$\begin{array}{rcl} \text{Wohnbauflächenreserve ohne Birkig I} & + & \text{Wohnbauflächenreserve Birkig I} = \\ 18744 \text{ qm} & + & 26843 \qquad \qquad \qquad = 21387 \text{ qm} \end{array}$$

Gesamte Wohnbauflächenreserve = 45587 qm

Auf längere Sicht sogar bis zu 26777 qm + 26843 qm = **53620 qm**.

Eine Wohnbauflächenreserve von 45587 qm ist ein hoher Wert für Bietigheim und entspricht einem ganzen Neubaugebiet mit 100 Bauplätzen je 456 qm Baufläche, gänzlich ohne neue Infrastrukturkosten und ohne Flächenverbrauch am Ortsrand!

Die Tatsache, dass insbesondere im alten Ortskern bestehende alte, zum Teil sehr alte Häuser abgerissen werden können oder müssen oder vollständig saniert werden müssen, wodurch dann oft zusätzlicher Wohnraum entsteht, wird in der Bedarfsanalyse überhaupt nicht ermittelt! Zum Beispiel hat der Abriss und Neubau in der Wilhelmstr. 29 (Flst 276/2) zu 5 hochwertigen Wohneinheiten geführt. Derartiges Potential ist in Bietigheim groß und muß in der Bedarfsanalyse quantifiziert werden. Hätte ich die Zahlen, würde ich derartige reale "Umbebauungen" aus den vergangen 10 Jahren zunächst linear in die Zukunft extrapolieren.

Schutz der Streuobstwiesen

Seit Juli 2020 sind Streuobstwiesen vom Gesetzgeber geschützt (§ 33a Naturschutzgesetz) Historisch bedingt befinden sich die meisten Streuobstwiesen am Ortsrand von Bietigheim, oft genau da wo neue Baugebiete ausgewiesen werden.



Birkig I hat sehr große Streuobstbestände gekostet.

Birkig I vor der Rodung (älteres Luftbild google-maps)

Ob alte ökologisch wertvolle Streuobstwiesen doch geopfert werden ist dann eine "Abwägung der öffentlichen Interessen" einerseits an dem Erhalt der Streuobstwiesen und andererseits an einem Neubaugebiet.

Für die Gemeinde Bietigheim, die so viele Baulücken hat, stellt sich damit logisch die Frage: **Ist der Erhalt von Baulücken von größerem öffentlichem Interesse als der Erhalt Streuobstwiesen?**

Wenn die Gemeinde kein Baugebot ausspricht und die geplanten Baugebiete weiter vorantreibt bejaht sie meines Erachtens diese Frage.

2. Baulücken Gewerbe

Die Gemeinde Bietigheim plant seit mehreren Jahren am nord-östlichen Ortrand in den Schelmenäckern ein Gewerbegebiet. Darauf befindet sich neben Mähwiesen eine gewachsene, alte, ökologisch sehr wertvolle Streuobstwiese mit einer Gesamtfläche (Baumkronen-Einhüllenden) von ca. 33000 qm. → Siehe meine Dokumentation: *"Die Streuobstwiese Schelmenäcker: Wie groß ist ihr ökologischer Wert?"*, die ich der Gemeinde und dem Gemeindeverwaltungsverband ebenfalls zur Verfügung stelle.

Das Landratsamt Rastatt hat zur Fortschreibung des Regionalplans zur Siedlungserweiterungsfläche 185 in Bietigheim (derzeit grünzäsiertes Nordteil der Schelmenäcker) am 30.06.2021 wie folgt 'kritisch' Stellung genommen:

"Bietigheim: Die SERW_185_VI grenzt unmittelbar an die Grünzäsur an und stellt für die Tiere bereits jetzt eine Engstelle im Wanderungskorridor zu Durmersheim dar. Die Fläche sollte daher aus naturschutzfachlicher Sicht nicht beansprucht werden – auch nicht für Nebenanlagen, Versickerungsflächen, Bolzplatz o. ä. Darüber hinaus befinden sich im nordöstlichen Teil Ausgleichsflächen der Gemeinde für die Bahnunterführung. Sofern die Ausweisung dennoch umgesetzt werden soll, ist zwingend auf eine gründliche Abarbeitung des Artenschutzes (z.B. Fledermäuse, Vögel, Reptilien), eine anspruchsvolle Durchgrünung, das Siedlungsklima, die Ortsrandgestaltung sowie die Änderung des bereits bestehenden Ausgleichs im nordöstlichen Teil der Fläche zu achten."



Siedlungserweiterungsfläche 185,
grünzäsiertes Nordteil der
Schelmenäcker

Trotz der kritischen Stellungnahme und trotz der teuren Untersuchungen und der langjährig teuren 'Ausgleichsmaßnahmen' hält die Gemeinde an ihren Plänen für ein Gewerbegebiet Schelmenäcker fest. Am 26.09.2023 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans und am 25.10.2023 die Umlegung beschlossen.

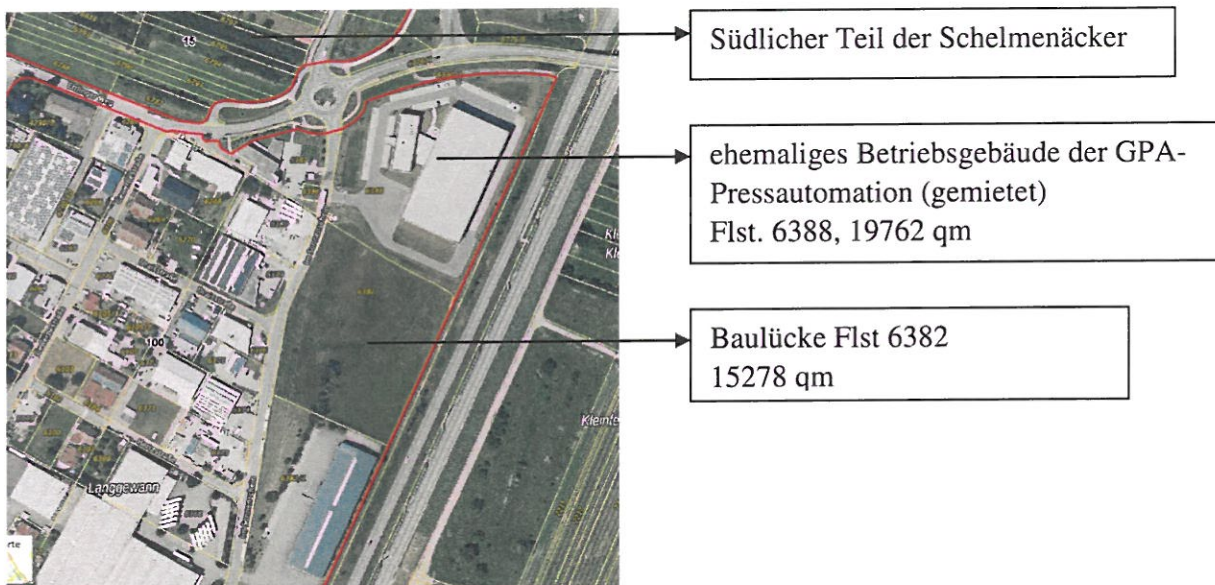
§ 176 BauGB gilt auch für Gewerbeflächen. Die Gemeinde kann ein Baugebot für gewerbliche Baulücken aussprechen, wenn dies aus "städtebaulichen Gründen" erforderlich ist, zum Beispiel wegen einem großen Bedarf an Gewerbeflächen und weil der Schutz von Streuobstwiesen in öffentlichem Interesse steht.

Die Bedarfsanalyse von Schöffler Architekten nennt zwei kleinere Baulücken privater Eigentümer in Gewerbegebiet Langgewann: Flst. 6100 und Flst. 6103 mit zusammen 1129 qm + 1398 qm = 2527 qm. Vor Ort sieht man dass Flurstück 6270 mit 2489 qm aktuell auch nicht bebaut ist.

Zur größten Baulücke Flst. 6382 verschweigt die Bedarfsanalyse jedoch Wesentliches.

Zur Baulücke Flurstück 6382 mit 15278 qm in 76467 Bietigheim

Die Erklärung in der Bedarfsanalyse (S.37): *"Das Flst 6382 gehört zu dem nördlich angrenzenden Betrieb und wurde von diesem ausdrücklich als Erweiterungsfläche erworben"* ist nicht aktuell.



Auf dem Flurstück 6388 (19762 qm) hatte die ehemalige GPA-Pressautomation GmbH ihre 2019 neu errichtete, gemietete Betriebsimmobilie. Das südlich benachbarte Flurstück 6382 (15278 qm) war ursprünglich als mögliche Erweiterungsfläche für die GPA angedacht.

Die GPA ging jedoch schon im Frühjahr 2022 in die Insolvenz.

Laut Auskunft des Insolvenzverwalters

Email :

wurde der Geschäftsbetrieb der GPA bereits Ende 2022 vollumfänglich eingestellt. Anfang des Jahres 2023 hat die GPA die Immobilie dem Vermieter zurückgegeben.

Die Baulücke Flurstück 6382 muss und kann demnach nicht mehr für einen Erweiterungsbau der GPA freigehalten werden. Diesen Umstand verschweigt die Bedarfsanalyse.

Die Gemeinde Bietigheim kann sich an den Eigentümer von Flst. 6382 wenden, um die große Baulücke zu schließen (§ 176 BauGB, Baugebot), da dies aus städtebaulichen Gründen

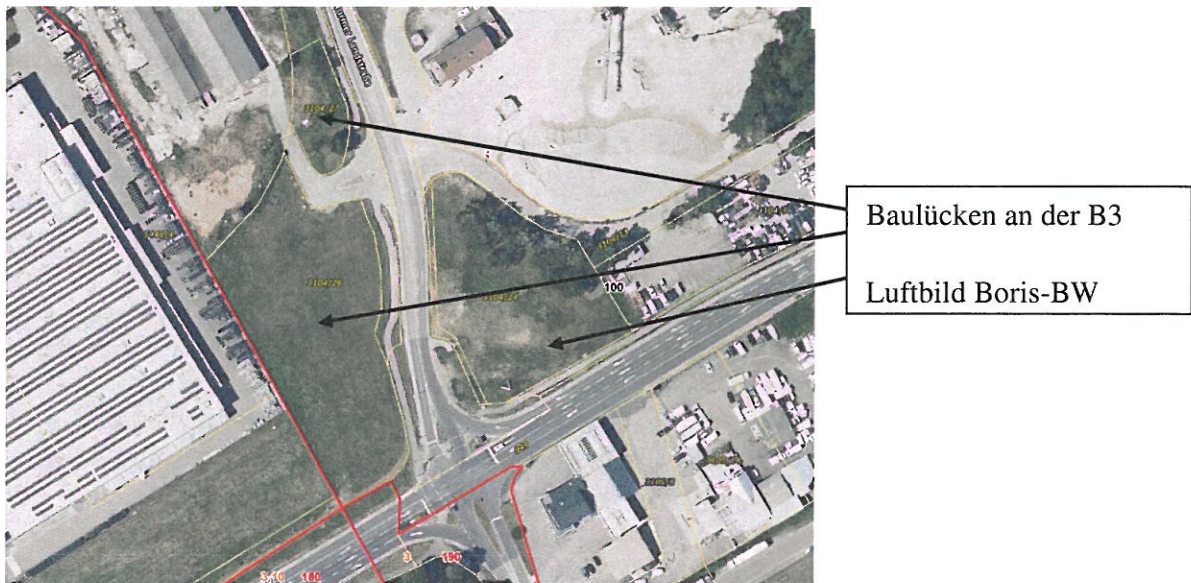
erforderlich ist (§ 175 BauGB) und der Schutz von Streuobstwiesen in öffentlichem Interesse ist. Ansonsten soll die Gemeinde erklären warum ein Baugebot nicht möglich ist.

Der Investor, der die spezielle Betriebsimmobilie der GPA gebaut hat und sicher langfristig vermieten wollte hatte mit der Insolvenz der GPA plötzlich ein Problem. So schnell können große Gewerbeflächen auch wieder frei werden. Augenscheinlich wird derzeit das Betriebsgebäude an die Spedition Striebig vermietet. Gut, wenn der Markt solch große Gewerbeimmobilien noch absorbieren kann.

So schnell kann sich bei Gewerbeflächen der Spieß um 180 ° drehen. Dies sollte der Gemeinde ein rechtzeitiger Warnschuss sein. Deutschlandweit sind derzeit viele Betriebsschließungen oder Betriebsabwanderungen angekündigt (z.B. Michelin in KA), wodurch dann gleich riesige Flächen in den Markt zurückfallen können.

Für die Gemeinde Bietigheim, die mit Flst 6382 eine 15278 qm große Baulücke hat, stellt sich die Frage: **Ist Ihr der Erhalt der Streuobstwiese Schelmenäcker nicht wichtiger als der Erhalt der Gewerbe-Baulücke?** Laut Gesetzeslage ist der Erhalt der Streuobstwiese von größerem öffentlichem Interesse.

Baulücken an der B3



In den Gewerbegebieten an der B3 befinden sich noch 3 unbebaute Flurstücke mit einer Gesamtfläche (laut Boris-BW) von 9832 qm.

Ifd. Nr	Flst. Nr	Fläche in qm
1	3104/24	3852
2	3104/26	5200
3	3104/27	780
		9832

Diese, bis vor kurzem gemeindeeigenen Flurstücke waren Jahre - sogar Jahrzehnte - frei. Jetzt sollen plötzlich 19 Kaufbewerbungen für die Flurstücke eingegangen sein, wo die Gemeinde den Bedarf für ein Gewerbegebiet Schelmenäcker nachweisen muß und als Voraussetzung für eine Genehmigung keine nennenswerten Gewerbe-Baulücken im Bestand haben darf.

Bei 19 Bewerbungen hat die Gemeinde sicher die Bewerber ausgewählt, die mit der zeitlich kürzesten Bauverpflichtung einverstanden waren, denn bloße Baulückenspekulanten - ohne wirkliche Bauabsicht - gibt es zahlreich.

Die Gemeinde soll bitte bekannt geben, ob und mit welcher Frist eine Bauverpflichtung für die drei verkauften Flurstücke an der B3 vereinbart wurde.

Die Bedarfsanalyse gibt darüber keine Auskunft.

So lange kein Bauantrag vorliegt sind die Flurstücke als Baulücken zu zählen.

Zusammenstellung der gewerblichen Baulücken

lfd. Nr	Flst. Nr	Lage	Fläche in qm
1	6100	Langgewann	1129
2	6103	Langgewann	1398
3	6382	Langgewann	15278
4	3104/24	Obere Hardt	3852
5	3104/26	Obere Hardt	5200
6	3104/27	Obere Hardt	780
			27637

Das Flurstück 6272 mit 2498 qm wurde dabei nicht mitgezählt.

Die Summe der gewerblichen Baulücken, die die Gemeinde über ein Baugebot § 167 BauGB einer baulichen Nutzung zuführen kann beträgt 27637 qm ohne auch nur einen Euro für Infrastrukturmaßnahmen ausgeben zu müssen und ohne auch nur einen Quadratmeter Grünfläche im Außenbereich opfern zu müssen.

Dem städtebaulichen Entwurf von Schöffler Architekten auf Seite 44 der Bedarfsanalyse kann man eine Gesamtbaufläche aller Bauflurstücke im Plangebiet Schelmenäcker von 43595 qm entnehmen. Das heißt, die Gewerbe-Baulückenfläche beträgt nach obiger Rechnung ca. 63 % der Gesamtbaufläche im Plangebiet Schelmenäcker.

3. Zusammenfassung Baulücken Wohnen und Gewerbe

Bietigheim hat eine Wohn-Baulückenfläche von 53620 qm und eine Gewerbe-Baulückenfläche von 27637 qm. Beide Flächen sind ausreichend, um den mittelfristigen Bedarf an bebaubaren Flächen zu decken, ohne Kosten für Infrastrukturmaßnahmen und ohne Streuobstwiesen im Außenbereich opfern zu müssen.

Streuobstwiesen sind von großem öffentlichem Interesse und deshalb durch § 33 a NatSchG geschützt. Das Schließen von Baulücken ist ebenfalls von großem öffentlichem Interesse und deshalb durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland möglich.

§ 176 BauGB "Baugebot" ist die Rechtsgrundlage auf der die Gemeinde die Baulücken einer im öffentlichen Interesse stehenden Bebauung 'per Gesetz' zuführen kann.

Die Gemeinde Bietigheim kann zwei öffentlichen Interessen gleichzeitig dienen, nämlich dem Schließen von Baulücken und dem Erhalt von Streuobstwiesen.

Die Schließung von Baulücken muß Vorrang haben, vor der Zerstörung alt gewachsener, ökologisch wertvoller Streuobstwiesen.

Siehe hierzu meine Dokumentation: *"Die Streuobstwiese Schelmenäcker: Wie groß ist ihr ökologischer Wert?"*, die ich dem Gemeindeverwaltungsverband ebenfalls zur Verfügung stelle.

4. Alternative Gewerbeflächen

Alternative Flächen für ein Gewerbegebiet ohne vorprogrammierte Kollision mit dem Naturschutz.

Ökologisch minderwertig sind in aller Regel die Flächen, die über Jahre und Jahrzehnte agrarindustriell bewirtschaftet wurden. Dabei wurden über viele Jahre den (oft verpachteten) Flächen zahlreiche Bäume entnommen und die Böden jährlich mehreren agrarchemischen Belastungen ausgesetzt. Das Resultat sind heute ökologisch minderwertige Böden ohne große Biodiversität und mit geringem oder ohne Streuobst-Baumbestand. Diese Flächen kann ein geübtes Auge aktuell recht einfach auf Luftbildern im Internet erkennen. Bei google-maps oder beim Bodenrichtwert-Informationssystem Baden-Württemberg (Boris-BW). Solche Flächen, die ökologisch weniger wertvoll sind, finden sich auf der Gemarkung Bietigheim auch angrenzend an das Gewerbegebiet obere Hardt (derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen), auch im Entwicklungsgebiet Birkig in einem langen Streifen direkt entlang der B36 und an der Autobahn A5 an der Grenze zu Muggensturm.

Gewerbeflächen an der A5

Ich will hier auf das Gebiet an der Autobahn A5 an der Grenze zu Muggensturm eingehen, weil das Gebiet laut Raumordnungsplan schon als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Die Bedarfsanalyse von Schöffler Architekten schreibt zu diesem Gebiet:

Weiterhin sind in diesem Bereich auch Gewerbeflächenausweisungen (Flächen B 10, B 16) zu nennen, die jenseits der A 5 der Erweiterung des Gewerbegebietes Muggensturm dienen, flächenmäßig jedoch auf Bietigheimer Gemarkung liegen und daher im Flächennutzungsplan des GVV Durmersheim ausgewiesen sind.

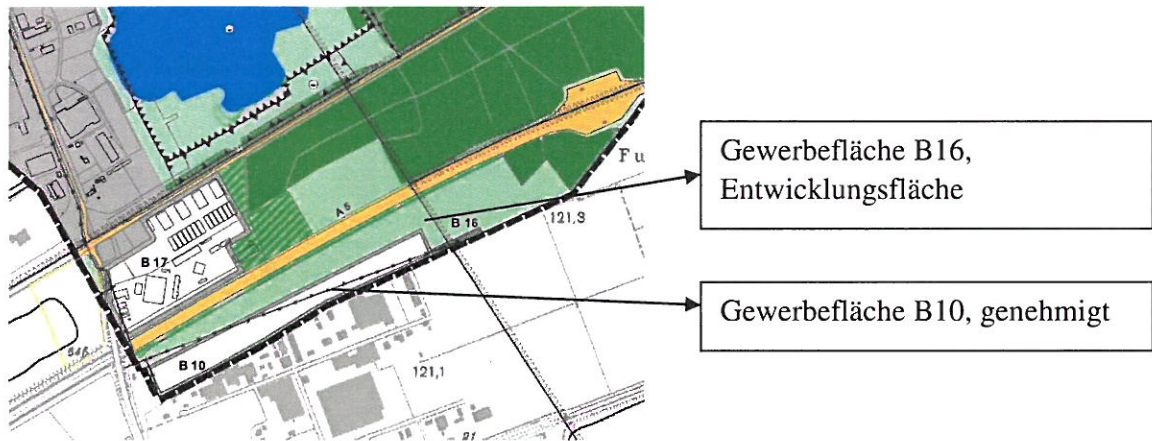


Über 200000 qm
Agrarfläche ohne einen
Baum. Eine harte Kollision
mit dem Naturschutz oder
Artenschutz ist nicht zu
erwarten.

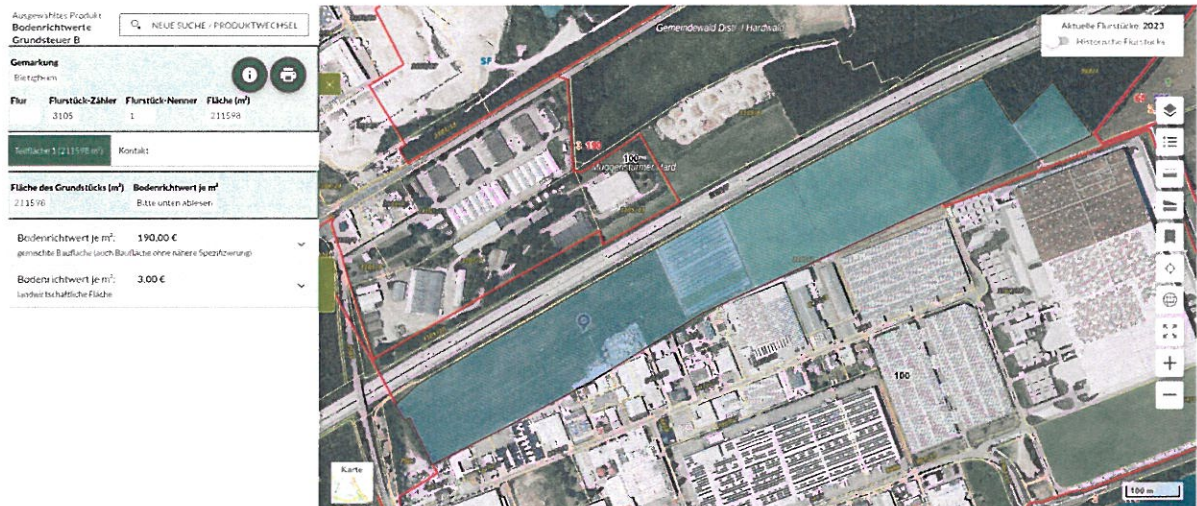
Luftbild google-maps Bietigheimer Flurstück 3105

Wenn die Gewerbe-Baulücken in Bietigheim mittelfristig geschlossen sind sollten diese (oder derartige) ökologisch minderwertige Flächen als Gewerbegebiet entwickelt werden.

Die Streuobstwiese Schelmenäcker kann erhalten bleiben!



Das Bild oben aus dem Flächennutzungsplan FNP unterscheidet die Fläche B10, die genehmigt ist und die Fläche B 16, die Entwicklungsfläche ist und von Bietigheim entwickelt und gewerblich bebaut werden kann.



Screenshot Boris-BW Luftbild Bietigheimer Flurstück 3105 (211598 qm)

Das Bietigheimer Flurstück 3105 beinhaltet beide Flächen B 10 und B 16 und ist **211598 qm** groß. Ein Besuch vor Ort bestätigt, dass auf dieser Fläche kein einziger Baum steht. Aus ökologischer Sicht eignen sich diese Flächen für ein Gewerbegebiet gut, da eine harte Kollision mit dem Natur- oder Artenschutz nicht zu erwarten ist. Auch verkehrstechnisch liegt das Gewerbegebiet sehr günstig.