

TEIL B - Begründung zum Plan

1. Planungserfordernis und Zweck der Planung

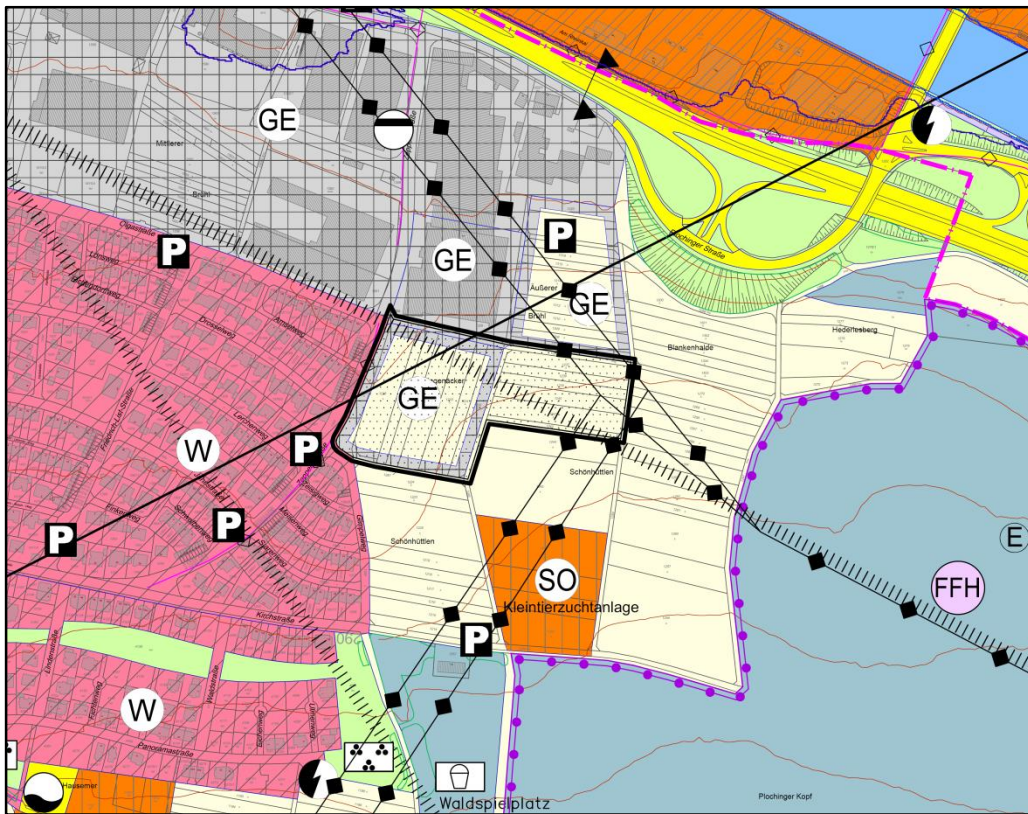
Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Plochingen-Altbach-Deizisau mit dem Zieljahr 2031 wurde mit Erlass des Landratsamts Esslingen vom 18.05.2015 genehmigt und durch die Veröffentlichung in den Amtsblättern der Verbandsgemeinden am 05.06.2015 wirksam. Darin ist die Fläche der 2. Flächennutzungsplanänderung zum Teil bereits als geplante gewerbliche Baufläche und als Flächen für die Landwirtschaft (Äcker und Wiesen) dargestellt. Inzwischen wurde im Juni 2018 mit der ersten Änderung des Planes eine weitere geplante Wohnbaufläche auf der Gemarkung Plochingen in die Darstellung mit aufgenommen. Die erste Berichtigung des Flächennutzungsplans 2031 im Bereich der Eisenbahnstraße in Plochingen erfolgte im März 2019 und anschließend die zweite Berichtigung im Mai 2020 im Bereich „Unterer Halden“ in Deizisau. Die Berichtigung erfolgte aufgrund von Bebauungsplanaufstellungen im beschleunigten Verfahren.

Die Gemeinde Deizisau strebt die Erweiterung und Neugliederung des bereits im Flächennutzungsplan als geplante Gewerbefläche „Klingenäcker“ dargestellten Bereiches an. In der Verbandsgemeinde besteht aktuell ein hoher Siedlungsdruck, welcher zum einen auf die attraktiven Standortfaktoren wie die gute Verkehrsanbindung, Infrastrukturausstattung, Verfügbarkeit an Fachkräften und das attraktive Umfeld zurück zu führen ist. Der weiter, insbesondere durch Zuzüge, steigende Nachfragedruck wirkt sich ebenfalls spürbar auf den Wohnungsmarkt aus. Daher sieht die vorliegende Änderung vor, die vorhandene Flächendarstellung „Klingenäcker“ in die Nutzungsarten „geplante gemischte Baufläche“ und „geplante gewerbliche Baufläche“ zu gliedern und gleichzeitig den geplanten gewerblichen Flächenteil weiter nach Osten in das Gewann „Schönhüttlen“ hinein zu erweitern. Die Nachfrage an gewerblichen Bauflächen wird in der Gemeinde Deizisau weiterhin als hoch betrachtet. Neben zahlreichen ortsansässigen Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe, gibt es auch Anfragen von Betrieben, die außerhalb der Gemeinde ansässig sind. Dazu gehören zum Beispiel eine Bäckerei (Backstube + Kaffee), Fahrradwerkstatt,-vertrieb, Imkerbedarf, Handwerker (unterschiedlicher Fachgebiete), Logistik/ Lagerflächen und unterschiedliches produzierendes Gewerbe.

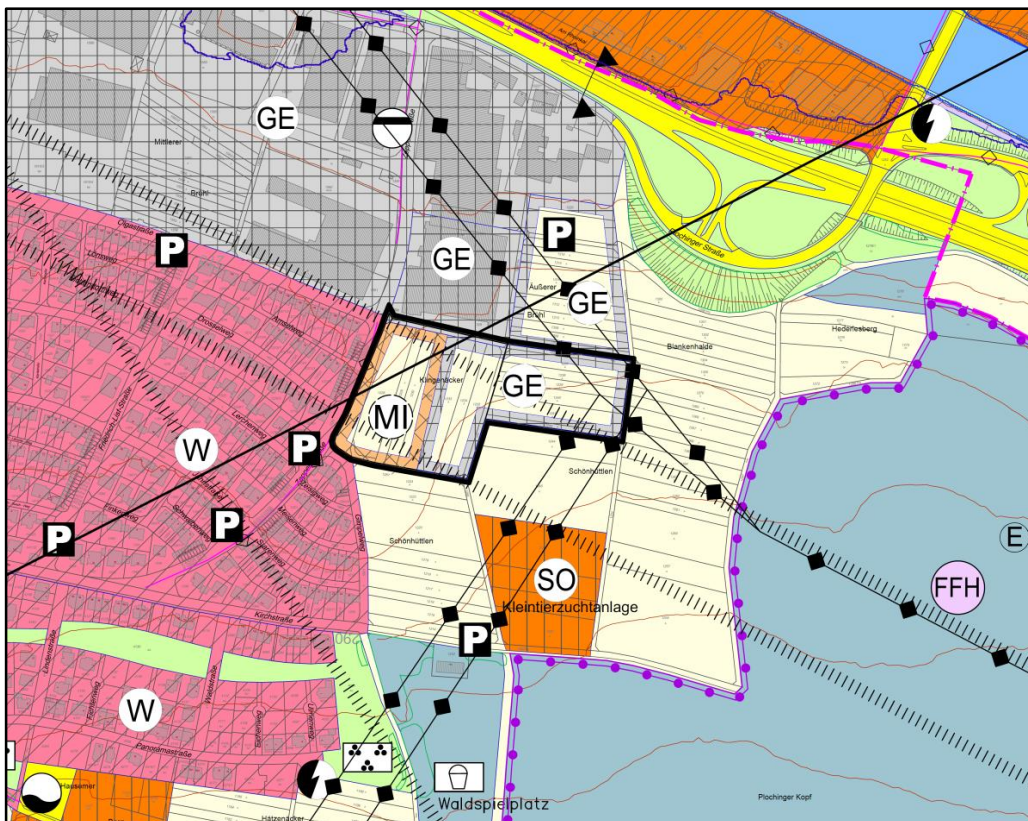
Die zusätzlich geplante Mischbaufläche grenzt unmittelbar an die Zeppelinstraße an und fungiert als Pufferzone zwischen der bestehenden Wohn- und der geplanten Gewerbenutzung. Eine Idee des Mischgebietes liegt darin, dass die Gemeinde kostengünstigen Wohnraum schaffen möchte. Eine Überlegung von Seiten der Gemeindeverwaltung ist dort eigenen Sozialwohnungsbau zu betreiben, um Unterkünfte für Personen, welche sich am freien Wohnungsmarkt nur schwer versorgen können, zu errichten. Aufgrund den hohen Kosten für Wohnraum, den geänderten Wohnungsbedarfen und dem demografischen Wandel in unserer Gesellschaft steigt besonders die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Ebenso werden in der Gemeinde Deizisau immer häufiger Immobilien angefragt, die zusätzlich eine Praxis in Verbindung mit selbstgenutztem Wohnraum besitzen. Diese Idee könnte neben weiteren gewerblichen Nutzungen, welche das Wohnen nicht wesentlich stören, im Mischgebiet umgesetzt werden. Für die Nutzungsänderung und Erweiterung der Flächendarstellung, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erforderlich. Die Erweiterung greift in den bisherigen Außenbereich mit der Darstellung landwirtschaftlicher Flächen ein. Das Verfahren ist daher im Regelverfahren gem. § 2 ff. Baugesetzbuch durchzuführen.

Planzeichnung im Vergleich „Klingenäcker / Schönhütten Nord“ Deizisau

Bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan 2031



Geplante Darstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

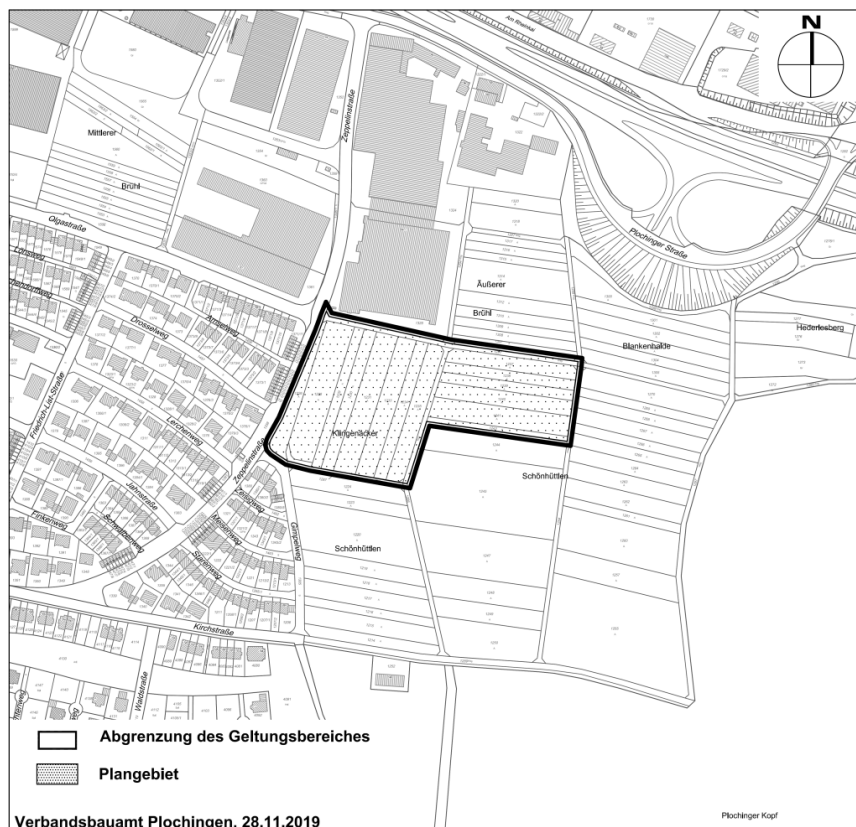


2. Lage und Bestandssituation des Plangebiets

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2031 des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau liegt auf der Gemarkung Deizisau, im Bereich „Klingenäcker / Schönhüttlen Nord“ und umfasst eine Gesamtfläche von etwa 2,43 ha. Das Änderungsgebiet befindet sich im östlichen Ortsrand des Siedlungsbereiches Deizisau südlich der Bundesstraße B 10 im Anschluss an die Zeppelinstraße. Bisher wird dieser Bereich des Geltungsbereiches als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt und wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung entsprechend neu angepasst.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches erstreckt sich eine Baumreihe entlang der Zeppelinstraße. Nördlich grenzt das bestehende Gewerbegebiet und westlich überwiegend Wohnnutzung an. Der Geltungsbereich ist östlich und südlich von Ackerflächen und Wiesen umgeben und ist von der Hanglage mit Nord- und Nordwestneigung, jedoch ohne große Geländesprünge geprägt. Das Planänderungsgebiet liegt im Nordwesten in einer Höhe von ca. 270 m. ü. N. N. und ca. 290 m. ü. N. N. im Südosten. Über den östlichen Teil des Geltungsbereiches verlaufen Freileitungen der Stromversorgung mit Maststandorten.

Der Geltungsbereich ist im folgenden Lageplan vom 28.11.2019 dargestellt.



Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2031 des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau wird begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke Nr. 1329, 1294 (Weg), 1307, 1299 (Weg)
- im Osten durch die Flurstücke Nr. 1254 (Weg), 1244 und 1245 (jeweils Westgrenze)
- im Süden durch die Flurstücke Nr. 1244, 1242 und 1385 (Gimpelweg)
- im Westen durch das Flurstück Nr. 1388 (Zeppelinstraße)

3. Ziel der Planung und Städtebauliches Konzept

Grundsätzlich wird mit der Planung das Ziel verfolgt, mit den unmittelbar in der Nähe bestehenden Bauflächen „Äußerer Brühl“ ein ganzheitliches und ineinandergreifendes Plankonzept zu bilden. Durch die Flächenerweiterung in dem Bereich „Äußerer Brühl“ und „Klingenäcker / Schönhüttlen Nord“ soll ein städtebaulich zusammenhängendes Misch- und Gewerbegebiet entwickelt werden. Vom Büro schreiberplan aus Stuttgart wurde bereits eine Nutzungskonzeption entwickelt (siehe folgende Abbildung). Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Klingenäcker / Schönhüttlen Nord“ soll daher eine Grundlage zur Ausweisung von gemischten und gewerblichen Bauflächen geschaffen werden. An die westlich bestehenden Wohngebiete sowie die nördliche Gewerbenutzung soll angeknüpft werden. Die geplante Mischbaufläche im westlichen Bereich des Geltungsbereiches unterstützt die städtebaulich anzustrebende Nutzungsgliederung und dient als „Pufferzone“ zwischen überwiegender Wohn- und Gewerbenutzung. Dadurch soll ein weiteres Angebot an Wohnbaufläche mit guter Erreichbarkeit zu Infrastruktureinrichtungen entwickelt und das Wohnen und Arbeiten miteinander verzahnt werden. Das Plangebiet besitzt eine gute Anbindung an die vorhandene Verkehrsinfrastruktur sowie zu Versorgungs- und zu sozialen Einrichtungen. Des Weiteren soll insbesondere für ortsansässige Gewerbebetreibende die Möglichkeit geschaffen werden, Betriebsflächen erweitern oder sogar umsiedeln zu können. Dadurch wird gewährleistet, dass solche Betriebe auch weiterhin der Gemeinde erhalten bleiben.

Durch die 2. Flächennutzungsplanänderung vergrößert sich der Umfang der Gewerbefläche von ca. 1,48 ha (1. FNP Fortschreibung) auf ca. 1,50 ha (2. Änderung), also nur unbedeutend um etwa 0,024 ha. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich somit nur eine geringfügige Neuausweisung bzw. Erweiterung der Gewerbefläche. Die geplante Gewerbefläche wird in ihrer Flächenstruktur lediglich neu zugeschnitten. Für die Neustrukturierung der Gewerbefläche in Richtung Osten wird knapp 0,85 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche beansprucht. Zusammen mit dem bereits als geplante Gewerbefläche dargestellten Bereich „Äußerer Brühl“, welcher unverändert bestehen bleibt, ergibt sich so eine zusammenhängende Fläche von ca. 3,48 ha.

Die geplante Mischbaufläche nimmt in etwa 0,88 ha der Gesamtfläche ein. Die Mischbaufläche wird mit jeweils 50 % (ca. 0,44 ha) gleichmäßig auf die Wohn- und Gewerbenutzung angerechnet. In der Gemeinde Deizisau sind die Möglichkeiten für die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen fast vollständig ausgeschöpft. Durch die 2. Flächennutzungsplanänderung würde somit die Gesamtfläche der geplanten Gewerbeflächen in Deizisau von etwa 2,8 ha auf ca. 3,27 ha steigen (auf Punkt 5.1 wird verwiesen). Mit einem Wohnanteil von 50% innerhalb der geplanten Mischbaufläche, kann ebenso auf den bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen reagiert werden. Das rechnerische Angebot an geplanten Wohnbauflächen auf der Gemarkung Deizisau steigt somit von 5,8 ha auf 6,3 ha (auf Punkt 6.4 wird verwiesen).

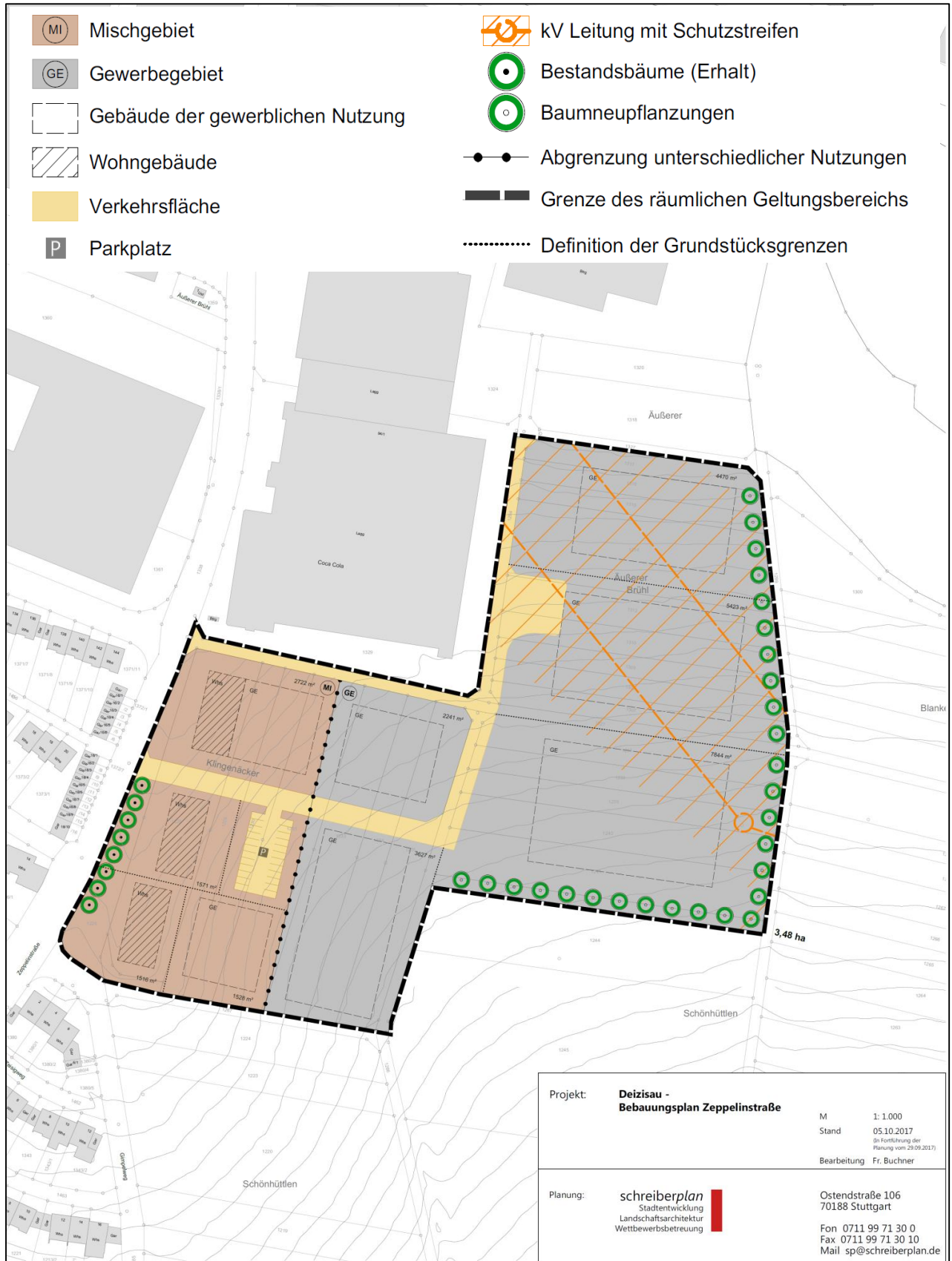


Abbildung: Nutzungskonzept der Gebietserweiterung (Büro schreiberplan, ohne Maßstab)

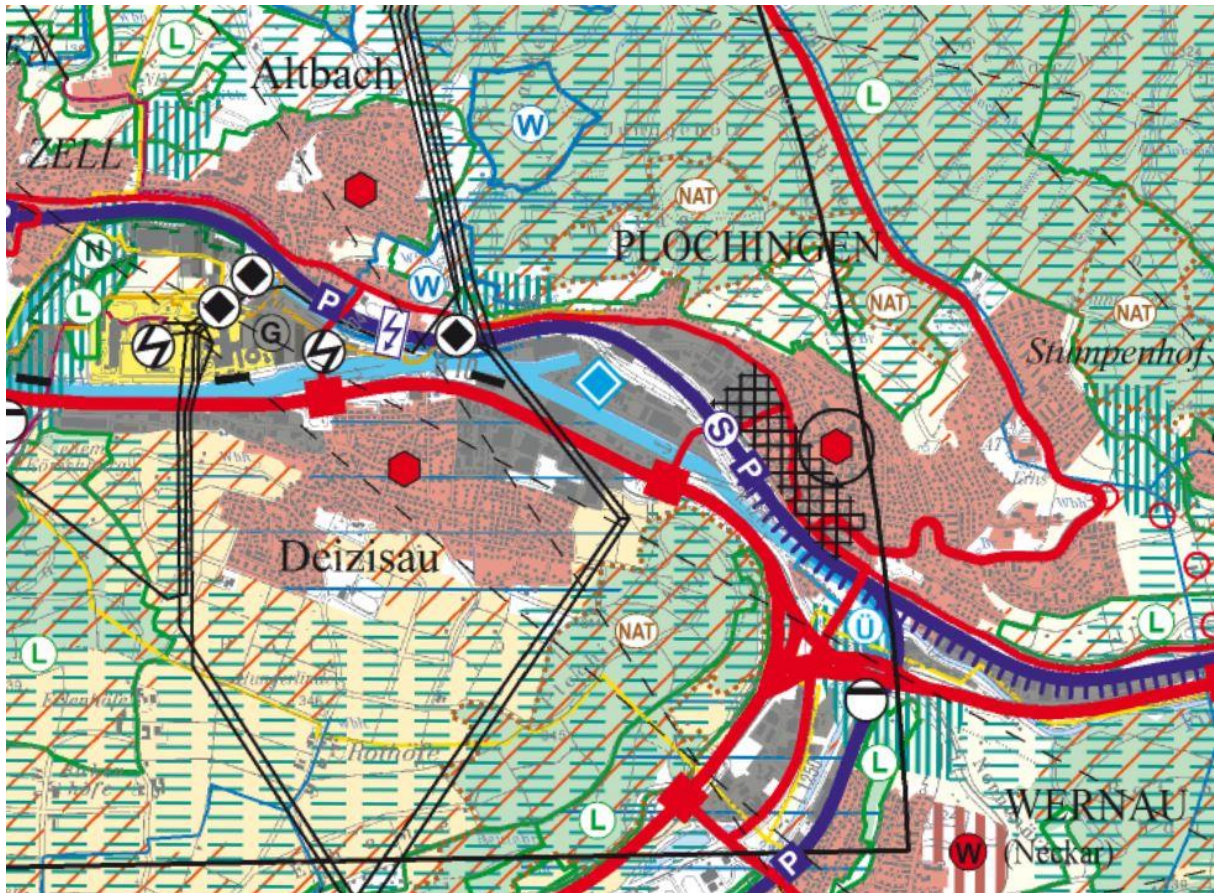
4. Rahmenbedingungen für die Planung

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Plochingen-Altbach-Deizisau mit dem Zieljahr 2031 ist seit 05.06.2015 wirksam. Der Gemeindeverwaltungsverband Plochingen ist als Teil der Region Stuttgart auch gleichzeitig Teil der „Europäischen Metropolregion Stuttgart“, woraus sich entsprechende landesplanerische Zielstellungen für die Region ergeben. Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002) liegen alle Verbandsgemeinden in der Entwicklungsachse Stuttgart – Esslingen – Plochingen – Göppingen – Ulm; wobei die Stadt Plochingen zusätzlich in der Entwicklungsachse Plochingen – Nürtingen – Tübingen liegt. Alle Verbandsgemeinden liegen im Verdichtungsraum Stuttgart.

Die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart in seiner aktuellen Fassung vom 20.10.2010 konkretisiert. Darin werden die allgemein anzustrebenden Grundsätze und Ziele des Regionalplans zur räumlichen Entwicklung und Ordnung der regionalen Siedlungsstruktur, der regionalen Freiraumstruktur und der regionalen Infrastruktur festgehalten. Darüber hinaus enthält der Regionalplan vor allem folgende wesentliche u.a. in der Raumnutzungskarte dargestellte Ziele für den Bereich des Gemeindeverwaltungsverbands:

- Die Gemeinde Deizisau ist dem Siedlungsbereich mit verstärkter Siedlungstätigkeit zugeordnet. Der Wohnflächenbedarf bemisst sich aus der Eigenentwicklung und den Wanderungsgewinnen.
- Vor der Ausweisung von neuen Baugebieten sind die Siedlungsflächenpotentiale im Innenbereich zu nutzen.
- Die Stadt Plochingen ist als Unterzentrum mit einem Nahbereich aus den Gemeinden Altbach, Deizisau und der Stadt Wernau ausgewiesen.
- Der Gemeindeverwaltungsverband ist Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen mit einem regionalen Vorranggebiet in Altbach.
- Im Bereich des Gemeindeverwaltungsverbands liegen die regionalen Grünzüge G 34 (nördliches Neckartal), G35 (Filderebene, westliches Neckartal) und G 47 (Südseite Filstal).
- Im Bereich des Gemeindeverwaltungsverbands befinden sich die regionalen Grünzäsuren Z 22 (Zell / Sirnau / Altbach / Deizisau), Z 23 (Plochingen / Altbach), Z 24 (Plochingen / Stumpenhof / Reichenbach) und Z 25 (Plochingen / Wernau).
- Die Gemeinde Deizisau liegt im Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG)

Einen Ausschnitt der Raumnutzungskarte des Regionalplans vom 20.10.2010 für den Bereich des Gemeindeverwaltungsverbands Plochingen – Altbach – Deizisau zeigt die folgende Abbildung. In Deizisau befinden sich überwiegend Siedlungsflächen für Wohn- und Mischgebiete sowie Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe. Die geplante Änderungsfläche greift zum Teil in Flächen für Landwirtschaft ein. Weitere Darstellungen sind im Einzelnen ebenfalls dem Regionalplan vom 20.10.2010 zu entnehmen.



Raumnutzungskarte des Regionalplans - Ausschnitt

	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)		Gemeinde oder Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit (VRG), PS 2.4.1.4 (Z)
	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe		Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG), PS 2.4.3.1.1 bzw. PS 2.4.3.1.2 (Z)
	Lärmschutzbereich Flughafen Stuttgart		Schwerpunkt in Bestandsgebieten (VRG), PS 2.4.3.1.3 (Z)
	Bauschutzbereich		Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG), PS 2.4.3.2.3 (Z)
	Landschaftsschutzgebiet		Kleinzentrum, PS 2.3.4 (Z)
	NATURA 2000-Gebiet		Untertzentrum, PS 2.3.3 (Z)
	Wasserschutzgebiet		Regionaler Grünzug (VRG), PS 3.1.1 (Z)
	Überschwemmungsgebiet		Grünzäsur (VRG), PS 3.1.2 (Z)
	Straße für den großräumigen Verkehr		Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG), PS 3.2.1 (G)
	Straße für den überregionalen Verkehr		Gebiet für Landwirtschaft (VBG), PS 3.2.2 (G)
	Eisenbahnstrecke		Gebiet für Forstwirtschaft und Waldfunktionen (VBG), PS 3.2.3 (G)
	Bundeswasserstraße mit Umschlaganlage		Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG), PS 3.3.6 (G)
	Hafen		Trasse für Straßenverkehr, Neubau, PS 4.1.1.4 und PS 4.1.1.5 (V)
	Standorte für regionalbedeutende Kraftwerkanlagen (VRG), PS 4.2.1.1.2 (Z)		Trasse für Schienenverkehr, Ausbau (VRG), PS 4.1.2.1.4, (Z)
	Umspannwerk		
	Kläranlage ≥ 10 000 EGW		
	Deponie		
	Hochspannungsfreileitung > 110 kV		

5. Gewerbeflächen Potentiale und Bedarfsermittlung

Die Gewerbeflächenbedarfsberechnung der 1. Fortschreibung 2031 aus dem Jahr 2015 basierte auf statistischen Daten, die vor der Neuerhebung des Zensus 2011 Gültigkeit hatten. Der Regionalplan beinhaltet für die Bemessung und Ausweisung des Gewerbeflächenbedarfs zu beachtende Vorgaben für die Gewerbeflächenausweisungen im Gemeindeverwaltungsverband. Dazu gehören vor allem Grundsätze zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen. Für den Planungszeitraum der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde bereits vor Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs, eine Bilanz der nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorhandenen und geplanten Flächennutzungen erstellt, die auch die Gewerbeflächen und die für Gewerbe grundsätzlich nutzbaren Mischbauflächen beinhaltet.

Im gesamten Gemeindeverband sind insgesamt 126,4 ha als Industrie- und Gewerbegebietsflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Eine Prüfung zu Beginn der Planung 2005, der nicht beplanten Bauflächen, nicht genutzten Bauflächen und Brachen innerhalb der Gewerbe- und Industriefläche des Gemeindeverwaltungsverbandes hat Flächenreserven von insgesamt 7,87 ha ergeben. Im Rahmen aktiver Vermittlungsarbeiten und Vermarktungspolitik durch die kommunale Wirtschaftsförderung, sind die zuvor berechneten Flächenreserven auf 4,08 ha zurückgegangen.

Zum Basisjahr der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat sich für die Gemeinde Deizisau mithilfe einer Bestandsaufnahme von Baulücken bzw. unbebauten und bebaubaren Gewerbeflächen, ein Bauflächenpotenzial von etwa 1,95 ha ergeben. Davon bestehen noch ca. 1,5 ha im Gebiet „Kepler-/Olgastraße“. Eine Option zur Umwandlung von alternativ genutzten Potenzialen in Gewerbeflächen besteht in Deizisau nicht. Auch die Erschließungsmöglichkeit von Gewerbeflächen im Außenbereich mit großflächig zusammenhängender Flächennutzung, besteht in Deizisau nur noch mit den Gebieten am hiermit überplanten östlichen Ortsrand im Gewann „Klingenäcker“ mit 1,48 ha und „Äußerer Brühl“ mit 1,33 ha. Beide Gebiete beanspruchen Flächen für landwirtschaftliche Nutzung. Somit wurden beide Gebiete als letzte Option zur Gewerbeflächenentwicklung in Deizisau in Betracht gezogen, um den örtlichen Gewerbeflächenbedarf decken zu können. Der Bereich „Gewerbegebiet West“ in Deizisau mit einem Flächenumfang von ca. 0,37 ha wurde bereits zur Anschlussunterbringung von Geflüchteten aktiviert und steht demnach nicht mehr zur Verfügung.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes kann nach dem Grundsatz der Arrondierung bestehender Siedlungsstrukturen und der vorhandenen Infrastruktur zusätzlich 0,46 ha Fläche für Gewerbenutzung neu ausgewiesen werden. In Deizisau wären es gesamthaft somit ca. 3,27 ha Gewerbefläche und mit Einbeziehung der Innenentwicklungsfläche etwa 4,77 ha.

5.1. Gewerbeflächenpotentiale

Unter Berücksichtigung der anzurechnenden Baulückenpotentiale ergibt sich mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes das folgende Konzept für geplante Gewerbeflächen

1. Gewerbeflächenausweisungen, die innerhalb der Siedlungsbereiche dargestellt sind

Altbach

+ Schuppiswiesen	0,47 ha
+ Weiden	0,90 ha

Deizisau

0,00 ha

Summe Gemeindeverwaltungsverband =**1,37 ha****Summe Deizisau =****0,00 ha**

2. Gewerbeflächenausweisungen, die nach der 2. Änderung des Flächennutzungsplans als Arrondierungen dargestellt sind

Altbach

+ Simmerswiesen/Ghaiwiesen	4,20 ha
----------------------------	---------

Deizisau

+ Äußerer Brühl	1,33 ha
+ Klingenäcker	1,48 ha

Summe Gemeindeverwaltungsverband =**7,01 ha****Summe Deizisau =****2,81 ha****Mit Einbeziehung der 2. Flächennutzungsplanänderung**

+ Klingenäcker/Schönhüttlen (Erweiterung gewerbliche Baufläche)	0,02 ha
+ Klingenäcker/Schönhüttlen (50 % der gemischte Baufläche 0,88 ha)	0,44 ha

Summe Gemeindeverwaltungsverband =**7,47 ha****Summe Deizisau =****3,27 ha**3. Summe **aller** im Flächennutzungsplans dargestellten geplanten Gewerbeflächen**Gesamtsumme Gemeindeverwaltungsverband =****8,38 ha****Gesamtsumme in Deizisau =****2,81 ha****Mit Einbeziehung der 2. Flächennutzungsplanänderung****Gesamtsumme Gemeindeverwaltungsverband =****8,84 ha (+ 0,46 ha)****Gesamtsumme Deizisau =****3,27 ha (+ 0,46 ha)**

6. Plausibilisierung des gemischten und gewerblichen Bauflächenbedarfs

(Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

6.1. Gewerbliche Baufläche

Die Regionalplanung gibt für die Entwicklung planerischer und räumlicher Konzepte für die flächenhafte Umsetzung des rechnerischen Bedarfs die Zielvorgabe vor, dass alle Innenbereichspotenziale ausgeschöpft werden müssen, bevor weitere Neuausweisungen von künftigen Bauflächen angestrebt werden. Im Gegensatz zu den Möglichkeiten einer einigermaßen zuverlässigen Bestimmung des Wohnflächenbedarfs aus Richtwerten gibt es keine allgemeinen Richtwerte für die Bestimmung des Gewerbeflächenbedarfs. Landes- und Regionalplanung geben deshalb auch keine konkreten Hinweise für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs. Vielmehr wird hier auf die konkrete bzw. aktuelle Situation und die hieraus gezogenen Schlussfolgerungen und die Darlegung des Vorgehens bei der Bedarfsermittlung verwiesen.

Die gewerblich industrielle Entwicklung und Struktur des Gemeindeverwaltungsverbands ist durch seine regionalbedeutsame Verkehrsinfrastruktur bestimmt; den Bahnknoten an der Fernstrecke Stuttgart – München mit Zweigstrecke nach Reutlingen und Tübingen, den Endhafen der Neckarschiffahrt mit regionaler und überregionaler Bedeutung sowie die Bundesstraßen B 10 und B313, die sich in Plochingen kreuzen. Die Nähe zur Autobahn ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit des Flughafens Stuttgart. Aufgrund der raumordnerisch günstigen Lage im Verdichtungsraum erfüllt Deizisau wichtige Rahmenbedingungen für einen attraktiven Gewerbestandort. Vor allen Dingen wirken sich die Nähe zu Industriebereichen im Neckartal sowie die Nähe zum Wirtschaftszentrum Stuttgart positiv auf die Bedeutung des Verbandsgebiets für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen aus. Bereits in der Vergangenheit haben diese wesentlichen Standortfaktoren die gewerblich industrielle Entwicklung des Verbandsgebiets vorangetrieben und gestärkt. Das hat dazu geführt, dass der Gemeindeverwaltungsverband im Regionalplan als Schwerpunkt für Gewerbe und Dienstleistungen gekennzeichnet ist.

Im Rahmen der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden standortnahe Gewerbeflächenbedarfe, vor allem von ortsansässigen Unternehmen in einem Gesamtumfang von etwa 4,7 ha im Gemeindeverwaltungsverband angemeldet. Im selben Zeitraum hat die Verbandsverwaltung auch von qualifizierten Firmen in und außerhalb der Region Stuttgart ausdrückliche Gewerbeflächenanfragen mit einem Flächenumfang von etwa 3,5 ha erhalten.

Aus den Statistiken des Landesamtes Baden-Württemberg ist die Bedeutsamkeit des Gemeindeverwaltungsverbandes als Produktions- und Dienstleistungsstandort abzulesen. Die Entwicklung bzw. Ausdehnung von Industrie- und Gewerbeflächen in Deizisau verdeutlicht die Nachfrage am Gewerbestandort. Im Zeitraum von 2000 bis 2018 ist die Flächeninanspruchnahme für Industrie- und Gewerbeflächen in Deizisau von 22,9 % (50 ha) auf 25,3 % (55 ha) gestiegen. Auch mit Blick auf den Anstieg der versicherungspflichtig Beschäftigten im Verbandsgebiet wird die steigende Nachfrage am Gewerbestandort deutlich. Im Zeitraum zwischen 2003 bis 2019 stieg die Anzahl der versicherungspflichtig Beschäftigten kontinuierlich von 2336 auf 2961 Beschäftigte.

2. Änderung

Aus den Daten der Landesstatistik ist daher ein positiver sowie dynamischer Strukturwandel und die Bedeutsamkeit des Gemeindeverwaltungsverbands als Arbeitsplatzstandort zu beobachten.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die bisher im Flächennutzungsplan dargestellt geplante gewerbliche Baufläche nur unwesentlich vergrößert. Ein zusätzliches Angebot für eine gewerbliche Nutzung ergibt sich in der Ausweisung der zusätzlichen geplanten, gemischten Baufläche.

6.2. Gemischte Baufläche

Mit der zweiten Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Flächenangebot geschaffen, das besonders ein Konzept zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht. Die gemischte Baufläche kommt daher sowohl der Deckung des Gewerbeflächenbedarfes als auch des Wohnbauflächenbedarfes zugute. In der Bedarfsberechnung wird die Fläche jeweils zu 50 Prozent angerechnet. Neben dem bereits oben aufgezeigten Bedarf an gewerblichen Bauflächen ergibt sich für den Gemeindeverwaltungsverband mit der Gemeinde Deizisau auch ein gestiegener Bedarf an Wohnbauflächen.

Die Darstellung von gemischten Bauflächen, betreffen bisher ausschließlich Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches, insbesondere die Stadt- und Ortskernbereiche der Verbandsgemeinden. Die daraus entstandenen Flächenreserven für Wohn- und Gewerbenutzungen wurden in der Baulückenermittlung für Wohnbau- und Gewerbeflächen entsprechend erfasst. Mit der zweiten Änderung kommt zum ersten Mal eine geplante gemischt genutzte Baufläche hinzu.

6.3. Wohnbauflächenbedarf

Aufgrund des Anteils an Wohnnutzung für die gemischte Baufläche wird in der Folge der Wohnbauflächenbedarf separat ermittelt. Die Wohnflächenbedarfsberechnung der 1. Fortschreibung basierte auf statistischen Daten, die vor der Neuerhebung des Zensus 2011 Gültigkeit hatten. Zwischenzeitlich wurden vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg neue Bevölkerungsprognosen und mit Betrachtungshorizont bis 2035 (Basisjahr 31.12.2017) veröffentlicht. Nach der Bevölkerungsvorausrechnung 2035 des statistischen Landesamtes wird für die Gemeinde Deizisau ein Anstieg der Einwohnerzahl auf 7.113 Einwohner (+195 Einwohner / +2,8%) in der Hauptvariante bis 2031 prognostiziert. Für den gesamten Gemeindeverwaltungsverband ist ein Einwohnerzuwachs im gesamten Gemeindeverwaltungsverband auf etwa 27.963 EW zu erwarten.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde noch mit einer Stagnation bzw. Abnahme der Bevölkerung bis zum Planungshorizont 2031 gerechnet. Die aktuellen Daten der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg weisen jedoch einen deutlichen Bevölkerungszuwachs für den Gemeindeverwaltungsverband und seine Gemeinden aus. Mit Blick auf die frühere Einwohnerentwicklung von Deizisau wird deutlich, dass auch die Gemeinde entsprechend dem allgemeinen Trend in Baden-Württemberg von einem stetigen Wandel sowie von steigenden Zuwanderungszahlen beeinflusst wird. Obwohl in den Jahren 2002 bis 2006 ein leichter Anstieg von Zuwanderung

und Geburtenüberschuss zu verzeichnen war, ist die Einwohnerzahl von 2003 bis 2010 aufgrund von Fortzügen geschrumpft. Seit 2011 ist jedoch wieder ein überwiegender Anstieg der Zuwanderungen in der Gemeinde zu verzeichnen, der das seit 2011 überwiegend negative Verhältnis zwischen Geburten und Sterbefälle mehr als ausgleichen kann. Dadurch ist die Einwohnerzahl von Deizisau von 6.512 (2011) auf 6.949 (2020) Einwohner kontinuierlich gestiegen. In Deizisau wächst der Bestand von Wohnungen und Wohngebäuden stetig weiter. Im Jahr 2018 wurden in der Gemeinde 3.167 Wohnungen und 1.564 Wohngebäude verzeichnet im Jahr 2002 waren es noch 2.877 Wohnungen und 1.446 Wohngebäude. Die Wohnbaufläche lag 2000 noch bei 29,1 % (63 ha) und hat sich bis zum Jahr 2018 auf 31,9 % (70 ha) ausgedehnt.

Attraktive Rahmenbedingungen als Wohnort begünstigen diese andauernde Entwicklung und erhöhen die Nachfrage. Durch die vorteilhafte Anbindung an die bestehende Verkehrsinfrastruktur (öffentlicher Personennah- und Fernverkehr, Autobahn, Flughafen), dem Angebot an Bildungseinrichtungen, dem Einkaufsangebot, dem Freizeitwert sowie die Nähe zu attraktiven Arbeitsangeboten wird von einer weiterhin wachsenden Einwohnerentwicklung entsprechend der statistischen Prognose ausgegangen. Um der Wohnungsnachfrage auch künftig gerecht zu werden, bietet die 2. FNP-Änderung durch die zusätzlich geplante Mischbaufläche von 0,88 ha, wovon 50 % der Wohnnutzung dienen soll, die Möglichkeit dem Wohnungsdruck, wenn auch nur geringfügig, entgegenzuwirken. Auf dieser Basis entsteht die Chance, Wohnen und Arbeiten zukunftsorientiert aufeinander abzustimmen und hierzu Impulse zu setzen. Mit der Verbindung von Wohnen und Arbeiten im Mischgebiet, kann ein Wohnungsangebot für einen nachhaltigen Lebensstil in der Gesellschaft geschaffen werden. Weitergehend sind bezahlbare Wohnangebote für finanz schwächere Personengruppen vorgesehen, um auch für diese Gruppen ausreichende Angebote in der Gemeinde zu schaffen.

Im Rahmen der 2. Flächennutzungsplanänderung kann mit der zusätzlich geplanten Mischbaufläche von 0,88 ha, dessen Fläche nur zur Hälfte für Wohnnutzung bereitgestellt werden soll, die Wohnbauflächenreserve im Außenbereich von 5,82 ha auf 6,26 ha vergrößert werden. Auf Grundlage des Baulückenkatasters von 2011 für Deizisau bestehen im Innenbereich noch etwa 1,92 ha mobilisierbare Flächenpotentiale in Baulücken, wobei diese nur zu 50 % angerechnet werden. Dadurch ergeben sich mobilisierbare Flächenpotentiale von 0,96 ha im Innenbereich.

Durch die nachfolgende Plausibilitätsprüfung zum Bauflächenbedarfsnachweis des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg wird durch die Änderungsfläche weiterhin ein Defizit zwischen dargestellter Wohnfläche und dem rechnerischen, absoluten Bedarf in Höhe von ca. 0,06 festgestellt. Die Änderungsfläche mit 0,44 ha trägt somit nahezu vollständig zur Deckung des absoluten Wohnflächenbedarfs in Deizisau bei.

6.4. Rechnerischer Wohnbauflächenbedarf auf Basis der Vorgaben und Hinweise der obersten Landesplanungsbehörde:Ausgewiesene geplante Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan 1. Fortschreibung 2031 für die Gemeinde Deizisau:

Daiber	3,32 ha
Vordere Erwiese	1,67 ha
Lucke	0,83 ha

Summe = 5,82 ha

+ 50 % Wohnen MI (2. FNP – Änd.)	0,44 ha
Summe (2. FNP – Änd.) =	6,26 ha

Die Bedarfsberechnung entsprechend den Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vom 15.02.2017 des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (MVI) für die Gemeinde Deizisau:

1.) Fiktiver Einwohnerzuwachs 2019 – 2031 (Wachstumsfaktor 0,3 % p. a.)

$$EZ - 1 = (6.925 \times 0,3 \times 12) : 100 = 249 \text{ EW}$$

2.) Prognostizierte Einwohnerentwicklung 2019 – 2031

$$EZ - 2 = 7.113 - 6.925 = 188 \text{ EW}$$

3.) Summe aus fiktivem Einwohnerzuwachs und prognostizierter Einwohnerentwicklung

$$EZ - 1 + EZ - 2 = 249 \text{ EW} + 188 \text{ EW} = 437 \text{ EW}$$

$$\text{Wohnbauflächenbedarf (relativ) Deizisau: } 437 \text{ EW} : 60 \text{ EW/ha} = 7,28 \text{ ha}$$

$$\text{Abzüglich unbebaute Flächen in Bauleitplänen} \quad - 5,82 \text{ ha}$$

$$\text{Abzüglich Potentiale der Innenentwicklung} \quad - 0,96 \text{ ha}$$

$$\text{Wohnbauflächenbedarf (absolut) Deizisau: } \quad \quad \quad = \underline{\underline{0,50 \text{ ha}}}$$

- 50 % Wohnen MI (2. FNP – Änd.)	- 0,44 ha
(2. FNP – Änd.) Wohnbauflächenbedarf (absolut) Deizisau:	= <u>0,06 ha</u>

7. Umweltbelange

Für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt. Dieser dient vor allem den Behörden als Grundlage zur Äußerung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 2 S. 1 BauGB). Im Zuge der Änderung wird der umweltbezogene Steckbrief zu der geplanten Gewerbefläche unter Einbeziehung der Erweiterung aktualisiert. Das Gebiet wurde im Flächennutzungsplan 2031 als Gewerbegebiet „Klingenäcker - Gebietssteckbrief Nr. 14“ bezeichnet. Der Umweltbericht zum Vorentwurf wurde durch das Ingenieurbüro Blaser erarbeitet. Durch die Flächenanpassung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der Umweltbericht liegt der Begründung bei, auf Anlage 1 wird verwiesen.

8. Gebietssteckbrief - "Klingenäcker / Schönhüttlen Nord ", Deizisau

LAGE, GRÖSSE:	
-	Lage am östlichen Ortsrand, südlich der Bundesstraße B 10
-	Fläche östlich der Zeppelinstraße im Anschluss an die bestehende Bebauung und südlich der vorhandenen Gewerbeflächen der Zeppelinstraße
-	Periphere Lage Entfernung <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: right;">zu Ortsmitte</div> <div>ca. 1100 - 1200 m</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: right;">zu öffentlichen Verkehrsmitteln</div> <div></div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: right;">- Bushaltestelle</div> <div>ca. 50 - 300 m</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: right;">- zum Bahnhof Plochingen</div> <div>ca. 1300 m</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: right;">Zur Bundesstraße B10</div> <div>ca. 500 - 600 m</div> </div>
-	Größe ca. 2,43 ha (MI 0,88 ha / GE 1,50 ha / 0,05 ha restl. Verkehrsfläche)
TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE:	
-	Leicht bis mäßiger nach Nordwesten geneigter Hang
-	Höhenlage: ca. 270 – 288 m über NN
-	Untergrund: verschieden mächtige Schichten von Verwitterungslehm über Sandsteinschichten, Gehänge-Lehm mit Lössbeimengungen, schwer wasserdurchlässig
NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE:	
-	Landwirtschaftliche Nutzung, Ackerbau und ausgeräumte Landschaft im östlichen und südlichen Teilbereich.
	Insgesamt 14 Parzellen mit unterschiedlicher Parzellengröße (11,0 – 31,2 a) ca. 30,0 a in Gemeindebesitz
-	Angrenzung an gewerblich genutzte Flächen und an die Bundesstraße B10 im nördlichen Teil
-	Überwiegende Wohnnutzung im westlichen Hangbereich geprägt von kleinteiliger Parzellenstruktur und schmalen Grundstückszuschnitten

ERSCHLIESSUNG, TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG:	
-	(Haupt-)Erschließung des Baugebiets von Richtung Plochingen über die Plochinger Straße mit Anbindung über die Zeppelingstraße an das örtliche Verkehrsnetz sowie an die Bundesstraße B10
-	Ver- und Entsorgung über das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der Zeppelinstraße
PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN, RESTRIKTIONEN, UMWELTEINFLÜSSE:	
-	Gebiet im Flächennutzungsplan zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen
-	Landwirtschaftliche Vorrangfläche (gute Böden), Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
-	Lärmimmissionen aus dem Neckartal (Verkehrslärm B10)
-	Direkte Nachbarschaft von bestehenden Wohnbauflächen und Gewerbeflächen
-	Hochspannungsleitung in Nord-Süd-Richtung und Richtfunkstrecke in West-Ost-Richtung
BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN:	
-	Gewerbliche Baufläche (GE) / Gemischte Baufläche (MI)
-	Gebiet geeignet für kleinteilige Baumaßnahmen als Übergang zu den anderen baulichen Nutzungen – Mischgebiet (MI) als „Pufferzone“ zwischen Wohnen und Gewerbenutzung im Osten.
-	Die zusammenhängende Baufläche eignet sich für Quartiersbildungen mit dem Schwerpunkt „Wohnen und Arbeiten“ sowie für Erweiterungsmöglichkeiten und Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben
-	Berücksichtigung und Ausbau der Wegebeziehungen im Gebiet sowie Ortsrandgestaltung
-	Baudichte: GRZ MI 0,6 / GE 0,8

ABSCHÄTZUNG ÖKOLOGISCHER EINGRIFF/AUSGLEICH:	
-	Keine wertvollen Vegetationsbestände vorhanden. Bereich mit überwiegend geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturschutz
-	Ausgleich zum Teil im Gebiet möglich (Grünordnungsmaßnahmen); insbesondere mit Schwerpunkt der Ortsrandeingrünung.
-	Zusätzliche Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich
EFFEKTIVITÄT DER MASSNAHME:	
-	Periphere Lage, mittlere Entfernung zur örtlichen Infrastruktur
-	Gute verkehrliche Anbindung des Gebietes, kurze Entfernung zum überregionalen Verkehrsnetz (Zu- und Abfahrt B10), Anbindung an ÖPNV- und Radwegenetz
-	Unproblematische Bebaubarkeit des Gebietes (geringe Topographie und vorhandene Erschließung)
-	Zusammenhängendes Gesamtkonzept mit angrenzenden Gewerbeflächen und Bildung einer Pufferzone zwischen Wohn- und Gewerbegebiet.
-	Lärmproblematik durch vorhandenes Gewerbe und B 10

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen, 12.04.2021

**Gemeindeverwaltungsverband
Plochingen, Altbach, Deizisau
Kreis Esslingen**

**Flächennutzungsplan – 2031
2. Änderung
Vorentwurf**

**Umweltbericht
„Klingenäcker / Schönhüttlen Nord“
Gebietssteckbriefe
gemäß § 2a BauGB**

Auftraggeber: **Gemeindeverwaltungsverband Plochingen, Altbach, Deizisau**
Verbandsbauamt Plochingen
Schulstraße 5-7
73207 Plochingen

Telefon: 07153/7005-601
Fax: 07153-7005-699

Bearbeitung: **Ingenieurbüro Blaser**
Anne Rahm, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Dieter Blaser, Dipl. Ing. verantw.

06.10.2020

INGENIEURBÜRO BLASER 
UMWELTPLANUNG | STADTPLANUNG

MARTINSTR. 42-44 73728 ESSLINGEN
TEL.: 0711/396951-0 FAX: 0711/ 396951-51
INFO@IB-BLASER.DE WWW.IB-BLASER.DE

GEBIETSSTECKBRIEF DER ENTWICKLUNGSFLÄCHE

- KONFLIKTANALYSE, MAßNAHMEN UND AUSGLEICHSBEDARF-

Die Gemeinde Deizisau plant, das im FNP 2031 vorgesehene Gewerbegebiet „Klingenäcker“ nach Osten im Gewann „Schönhüttlen Nord“ zu erweitern und im westlichen Bereich ein Mischbaugewerbegebiet zu verwirklichen. Im Zuge der Änderung wird der umweltbezogene Steckbrief zu der geplanten Gewerbefläche unter Einbeziehung der Erweiterung aktualisiert. Das Gebiet wurde im Flächennutzungsplan 2031 als Gewerbegebiet „Klingenäcker - Gebietssteckbrief Nr. 14“ bezeichnet.

Im Gebietssteckbrief wird zunächst die zugrunde gelegte Eingriffsfläche für die geplante Baufläche ermittelt sowie die betroffenen Schutzgüter analysiert. Im Anschluss nach der Konfliktanalyse, Maßnahmen und des Ausgleichsbedarfs wird eine zusammenfassende Bewertung des Gebiets nach der voraussichtlichen Schwere des Eingriffs vorgenommen.

Dabei wird für die Schutzgüter Boden und Wasser bei den Baugebieten ein Eingriffsfaktor gemäß der GRZ angesetzt (Gewerbe-/Mischgebietenflächen = 0,8). Beim Schutzgut Wasser wird der Ausgleichsbedarf ausschließlich über die Bewertung des Grundwassers ermittelt. Oberflächengewässern sind von den vorliegenden Planungen nicht betroffen. Der Verlust an Retentionsraum ist über den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Tiere / Pflanzen bereits abgedeckt.

Für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Klima und Landschaft wird zur Ermittlung der Eingriffsfläche bei den Bauflächen ein Faktor von 0,8 angesetzt. Mit diesem Abschlag wird pauschal der voraussichtliche Verlust der Schutzgüterfunktionen berücksichtigt, da sich der Wertverlust bei diesen Schutzgütern nicht nur auf die bebaute Fläche bezieht.

Im zweiten Schritt erfolgt die Berechnung des Wertverlustes. Dabei wird der Wert der verschiedenen Schutzgüter in Werteinheiten von 1 (sehr gering) – 5 (sehr hoch) gemessen. Es wird davon ausgegangen, dass auf der Eingriffsfläche (s. o.) nach dem Eingriff die Wertstufe 1 (sehr gering) für die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen, Boden und Wasser erreicht wird, die Wertstufe 2 (gering) für die verbleibenden Schutzgüter. Nun wird die Differenz zur Wertstufe des Ausgangszustands ermittelt.

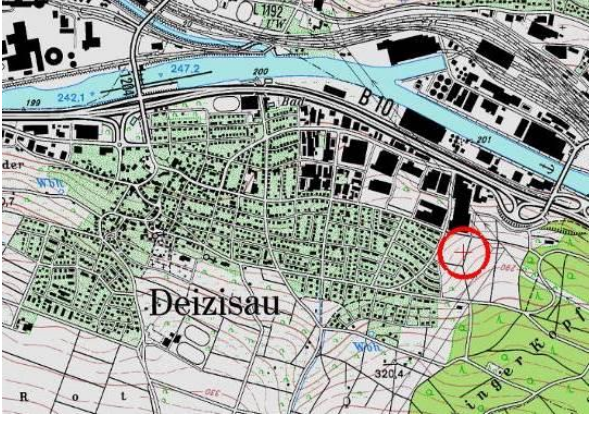
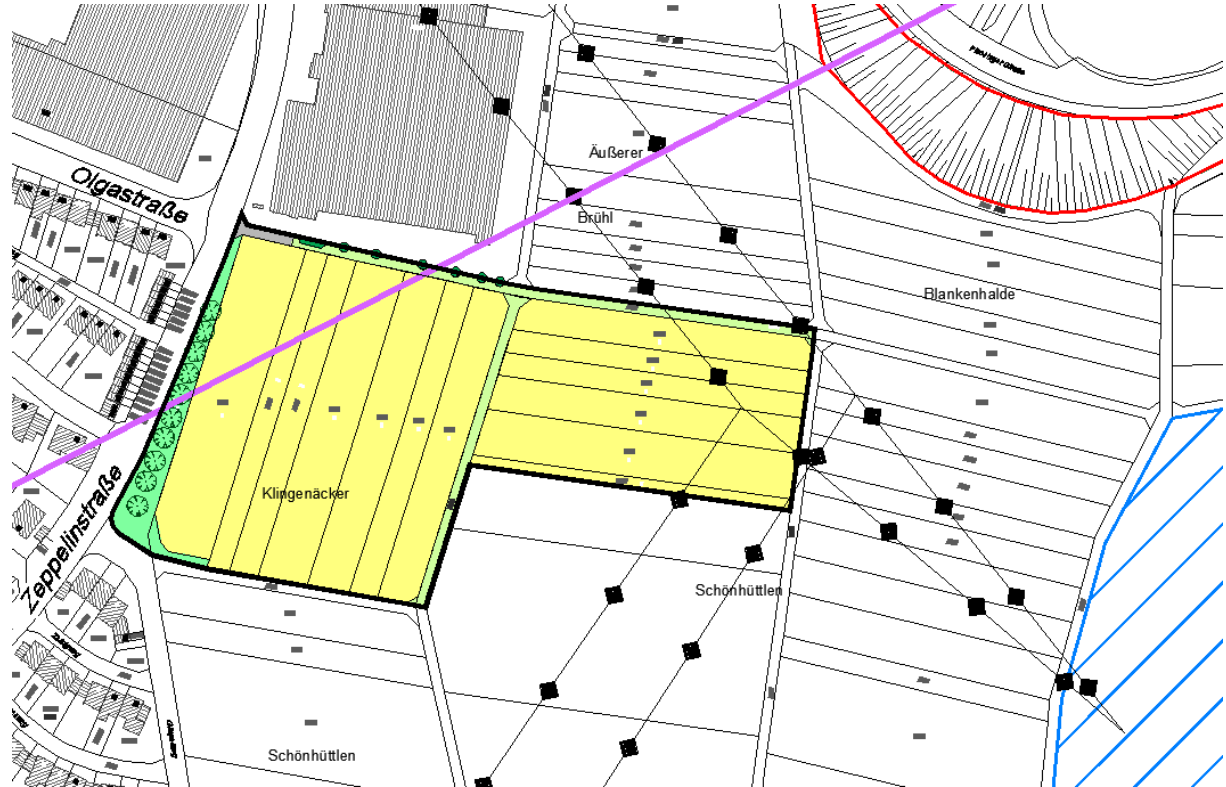
Diese Differenz zum Ausgangszustand, der Wertverlust, wird mit der Eingriffsfläche multipliziert. Den Ausgleichsbedarf in ha-Werteinheiten (haWE) erhält man mit folgender Formel:

Eingriffsfläche in ha x Wertverlust in Werteinheiten = Ausgleichsbedarf in haWE

Bei den Schutzgütern Klima / Luft und Landschaft / Erholung wird von einem Endzustand von gering (2) ausgegangen, ansonsten erfolgt die Rechnung wie oben.

Die Gesamtbewertung des Gebietes ist am Ende des Steckbriefs unten rechts symbolisch dargestellt. Bei der Symbolik gilt folgende Aussage:

■	<p>Geringes Eingriffsrisiko</p> <p>Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen liegt ein geringes Eingriffsrisiko vor.</p>
■ ■	<p>Mittleres Eingriffsrisiko</p> <p>Wegen besonderer Standortfunktionen und/oder hoher biotischer Werte liegt bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ein mittleres Eingriffsrisiko vor.</p>
■ ■ ■	<p>Hohes Eingriffsrisiko</p> <p>Wegen besonderer Standortfunktionen und hoher biotischer Werte oder speziellen Belangen liegt auch bei Einhaltung vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ein hohes Eingriffsrisiko vor.</p>

FLÄCHENSTECKBRIEF – Deizisau – Gewerbegebiet „Klingenäcker / Schönhüttlen Nord“																													
1	Gemeinde Deizisau Lage: Östlicher Siedlungsrand																												
Gemarkung Deizisau																													
Fläche in ha	aktuelle Nutzung																												
2,43	Baumreihe, Acker sowie Wege																												
Lage im Raum:	Biotoptypen																												
	<table border="0"> <tr> <th colspan="2">Biotoptypen</th> <th colspan="2">Schutzausweisungen (außerhalb geplanter Baufläche)</th> </tr> <tr> <td></td> <td>35.64 grasreiche Ruderalvegetation</td> <td></td> <td>geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>37.11 Acker</td> <td></td> <td>FFH-Gebiet "Filder"</td> </tr> <tr> <td></td> <td>42.20 Gebüsch mittlerer Standorte</td> <td></td> <td>Fluglärm-Kontur 55 dB(A) (Umgebung Stuttgart) Gutachten IBL-8144/86</td> </tr> <tr> <td></td> <td>45.12 Baumreihe</td> <td></td> <td>Elektrische Hochspannungsfreileitung</td> </tr> <tr> <td></td> <td>60.21 versiegelte Fläche (ca. 100 m²)</td> <td></td> <td>Abgrenzung geplante Baufläche</td> </tr> <tr> <td></td> <td>60.25 Grasweg (am nördl. Gebietsrand teils Zierrasen, 33.80)</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Biotoptypen		Schutzausweisungen (außerhalb geplanter Baufläche)			35.64 grasreiche Ruderalvegetation		geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG)		37.11 Acker		FFH-Gebiet "Filder"		42.20 Gebüsch mittlerer Standorte		Fluglärm-Kontur 55 dB(A) (Umgebung Stuttgart) Gutachten IBL-8144/86		45.12 Baumreihe		Elektrische Hochspannungsfreileitung		60.21 versiegelte Fläche (ca. 100 m²)		Abgrenzung geplante Baufläche		60.25 Grasweg (am nördl. Gebietsrand teils Zierrasen, 33.80)		
Biotoptypen		Schutzausweisungen (außerhalb geplanter Baufläche)																											
	35.64 grasreiche Ruderalvegetation		geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG)																										
	37.11 Acker		FFH-Gebiet "Filder"																										
	42.20 Gebüsch mittlerer Standorte		Fluglärm-Kontur 55 dB(A) (Umgebung Stuttgart) Gutachten IBL-8144/86																										
	45.12 Baumreihe		Elektrische Hochspannungsfreileitung																										
	60.21 versiegelte Fläche (ca. 100 m²)		Abgrenzung geplante Baufläche																										
	60.25 Grasweg (am nördl. Gebietsrand teils Zierrasen, 33.80)																												
																													
Grunddaten																													
Naturraum	Filder																												
Topografie	Hanglage Nord- und Nordwestneigung, 269 m ü. N. N. im Nordwesten, 288 m ü. N.N. im Südosten																												
Geologie	Psilonotenton-Formation (juPT)																												
PNV	Hainsimsen-Buchenwald im Übergang zu Waldmeister- oder Waldgersten-Buchenwald; örtlich Traubeneichen-Buchen-Hainbuchenwald oder Seggen-Buchenwald																												

Grunddaten	
Naturraum	Filder
Topografie	Hanglage Nord- und Nordwestneigung, 269 m ü. N. N. im Nordwesten, 288 m ü. N.N. im Südosten
Geologie	Psilonotenton-Formation (juPT)
PNV	Hainsimsen-Buchenwald im Übergang zu Waldmeister- oder Waldgersten-Buchenwald; örtlich Traubeneichen-Buchen-Hainbuchenwald oder Seggen-Buchenwald
Planungsrecht:	
Aussagen	
Landesentwicklungsplan, LEP 2002	Lage im Verdichtungsraum Stuttgart
Regionalplan, RP 2009	Gebiet für Landwirtschaft (Vorrangfläche), Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen, eine Hochspannungsleitung quert in Nord-Süd-Richtung, eine Richtfunkstrecke im West-Ost-Richtung
Landschaftsrahmenplan (1995/1998)	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsfunktionenkarte: Klima und Luftreinhaltung Bereich sehr hoher Bedeutung, • Wasser und Wasserwirtschaft Bereich hoher Bedeutung, • Landwirtschaft / Bodenschutz Bereich sehr hoher Bedeutung, • Maßnahmenempfehlungen: Bereich zur Ergänzung und Sanierung von Naturschutz- und Erholungsfunktionen.
Flächennutzungsplan 2014	Westteil bereits in der 1. Fortschreibung des FNP 2031 enthalten (Fassung v. 19.03.2014, rechtskräftig seit 3./5.06.2015). Im Nordwesten des Plangebiets quert die Fluglärm-Kontur (55 dB(A), Umgebung des Flughafens Stuttgart.
Landschaftsplan 1982	Bestand: Flächen für die Landwirtschaft; Vorrangflächenkarte: Kaltluftabfluss, Schützenswerte Biotope; Entwicklungsplan: mögliche langfristige Bebauungserweiterung
Schutzgebiete, geschützte Einzelobjekt und Altlasten	
FFH-Gebiet	Ca. 110 m östlich des Geltungsbereichs: FFH-Gebiet „Filder“
EG-Vogelschutz-Richtlinie	-
Naturschutzgebiet	-
Naturdenkmale	-
Landschaftsschutzgebiet	-
Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	Keine Betroffenheiten im Gebiet. Ca. 80 m nordöstlich des Geltungsbereichs: „Feldgehölze an B 10, Auffahrt Deizisau (Ost)“ (Biotopnr. 172221161473) Ca. 160 m südlich „Feldgehölz mit Bach am Waldrand, Deizisau“, Biotopnr. 172221161472)
Artenschutzprogramm Baden-Württemberg / Zielartenkonzept	-
Lebensräume geschützter Arten, und / oder nach der Roten Liste gefährdete Arten	Die Gehölzstrukturen (Baumreihe und Sträucher) stellen potenzielle Lebensräume für freibrütende Vogelarten dar. Dabei fehlen Höhlen oder Baumspalten, die Lebensraum für streng geschützte Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten darstellen würden. Die Baumreihe ist eine Leitlinie und Nahrungshabitat für Fledermäuse. Aufgrund der intensiven Ackernutzung innerhalb des Geltungsbereiches und der Kulissenwirkung des angrenzenden Siedlungskörpers und des Waldgebietes können potenziellen Lebensräume für weitere streng geschützte Arten (Anhang IV FFH-RL) oder nach der Roten Liste gefährdete Arten mit hinreichender Sicherheit aus geschlossen werden.
Boden-/ Kulturdenkmale	-

Wasserschutz-, Quellenschutz- und Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahr	-		
Altlasten	-		
Erhebliche betroffene Schutzgüter	sehr hoch (ha)	hoch (ha)	mittel (ha)
Tiere und Pflanzen	-	-	45.30 Einzelbäume (10 Stück: 4 Eschen und 6 Platanen) 35.64 Grasreiche Ruderalvegetation (0,12) 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte, sehr geringe Ausdehnung, teils Einzelsträucher (0,01) 45.10 Baumreihe (10 Bäume: Eschen und Platanen)
Boden (gemäß BK 50 des LGRB)			
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (gering bis mittel)	-	-	1,21
Filter und Puffer für Schadstoffe (hoch bis sehr hoch)	1,21	1,21	-
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	-	-	2,42
Wasser			
Grundwasser (Mittel- und Unterjura (GWG))	-	-	-
Oberflächengewässer	Im Plangebiet nicht vorhanden		
Klima	-	-	Kaltluftentstehungsgebiet mit geringer Neigung, Inversionshäufigkeit (2,43)
Landschaft (gering, da ausgeräumte Landschaft, Baumreihe bietet optischen Anziehungspunkt, Übergangsbereich ins Naherholungsgebiet "Plochinger Kopf")	-	-	-
Mensch			
Lärm	Prüfung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens		
Nutzung	-	-	Ackerflächen, mittl. landbaul. Eignung
Sonstige Erheblichkeit			
Elektrische Hochspannungsfreileitungen			
Wichtige Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen			
Maßnahmen	Eignung für folgende Schutzgüter		
schichtgerechte Lagerung, weitgehend Wiedereinbau	Boden		
Erhalt der Einzelbäume	Tiere und Pflanzen, Landschaft, Klima		
Ortsrandeingrünung, Durchgrünung, Pufferfläche zu benachbarten Freiflächen	Tiere und Pflanzen, Landschaft, Klima		
Dachbegrünung	Tiere und Pflanzen, Boden, Landschaft, Klima		
Vorkehrungen zur Vermeidung von Luftschadstoffanreicherung aufgrund von Inversionshäufigkeit	Klima		
Evtl. aktive Lärmschutzmaßnahmen	Mensch		
Ausweisung eines Mischgebiets im Westen als Übergangsbereich vom Gewerbegebiet zum westlich angrenzenden Wohngebiet	Mensch		

Ausgleichsbedarf	Verlust in ha Werteinheiten (haWE)
Tiere und Pflanzen	0,21 sowie 10 Einzelbäume (nur bei Verlust)
Boden	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	1,94
Filter und Puffer für Schadstoffe	2,90
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	3,87
Wasser	-
Klima	1,94
Landschaft	-
Empfehlungen zu Ausgleichsmaßnahmen	
<p>Sollten die Bäume erhalten bleiben, ergibt sich aus dem Schutzgut Tiere und Pflanzen voraussichtlich (unter Einbeziehung der Durch- und Eingrünung) kein Ausgleichsbedarf. Schutzgutübergreifend sind jedoch Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Klima erforderlich.</p> <p>Um den Ausgleichsbedarf zu decken, werden geeignete Flächen aus dem Maßnahmenpool des Öko-kontos in Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen realisiert.</p>	
Planungsempfehlungen/ Hinweise	
<p><u>Umweltbericht:</u> Umweltprüfung und Eingriffsregelung sind auf der Ebene des Bebauungsplans durchzuführen. Darin müssen die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter näher betrachtet werden. Da sich ein Wohngebiet in direkter Nachbarschaft befindet, wird die Erstellung eines Lärmgutachtens empfohlen.</p> <p><u>Artenschutz:</u> Aufgrund der intensiven Ackernutzung, der Vorbelastung (Störwirkungen) der angrenzenden Siedlungs- und Gewerbegebiete kann ein Vorkommen von streng geschützte Arten (Anhang IV FFH-RL) und europäische Vogelarten der Vorwarnliste mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.</p> <p>Beim Wegfall der Baumreihe entlang der Zeppelinstraße sind vertiefte Untersuchungen zu den Fledermäusen durchzuführen. Die Baumreihe stellt eine Leitlinie für Fledermäuse dar. Bei deren Verlust kann die Erreichbarkeit von essenziellen Lebensräumen für diese Tiergruppe erschwert oder unterbunden werden. Auf der Basis der vertieften Untersuchung kann eine artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplanverfahren ermitteln, ob mit dem Bauvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG einhergehen. Artenschutz nach § 44 BNatSchG unterliegt nicht der Abwägung, sondern ist unmittelbar geltendes Recht. Sofern Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zunächst erfüllt werden, können zu deren Überwindung Schutzvorkehrungen, Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene (CEF-) Maßnahmen ergriffen werden.</p> <p><u>Natura 2000:</u> Obwohl negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Filder“ (7321-341) nicht zu erwarten sind, wird dennoch empfohlen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung vorzunehmen.</p>	
Zusammenfassende Bewertung	
<p>Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen ist das Eingriffsrisiko - trotz der teils hohen Wertigkeit dem Schutzgut Boden - aufgrund der (sehr) geringen und mittleren Wertigkeiten bei den verbleibenden Schutzgütern mit gering zu bewerten.</p>	■