

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

**Flächennutzungsplan – 2031  
2. Änderung**

**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 / 16.08.2021

**INGENIEURBÜRO BLASER**   
UMWELTPLANUNG | STADTPLANUNG

MARTINSTR. 42-44 73728 ESSLINGEN  
TEL.: 07111/396951-0 FAX: 07111/ 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 Mischbaugelände 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-/Mischgebieten = 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.

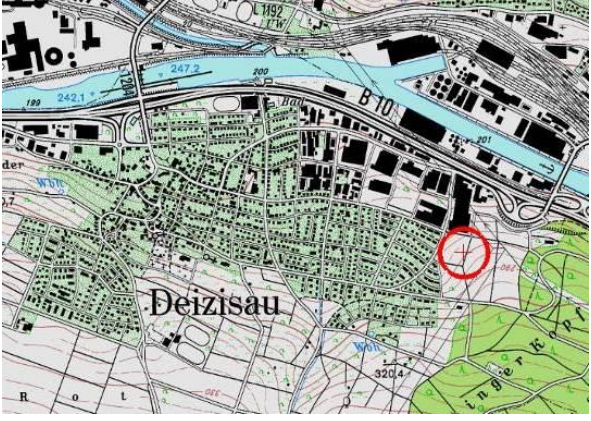
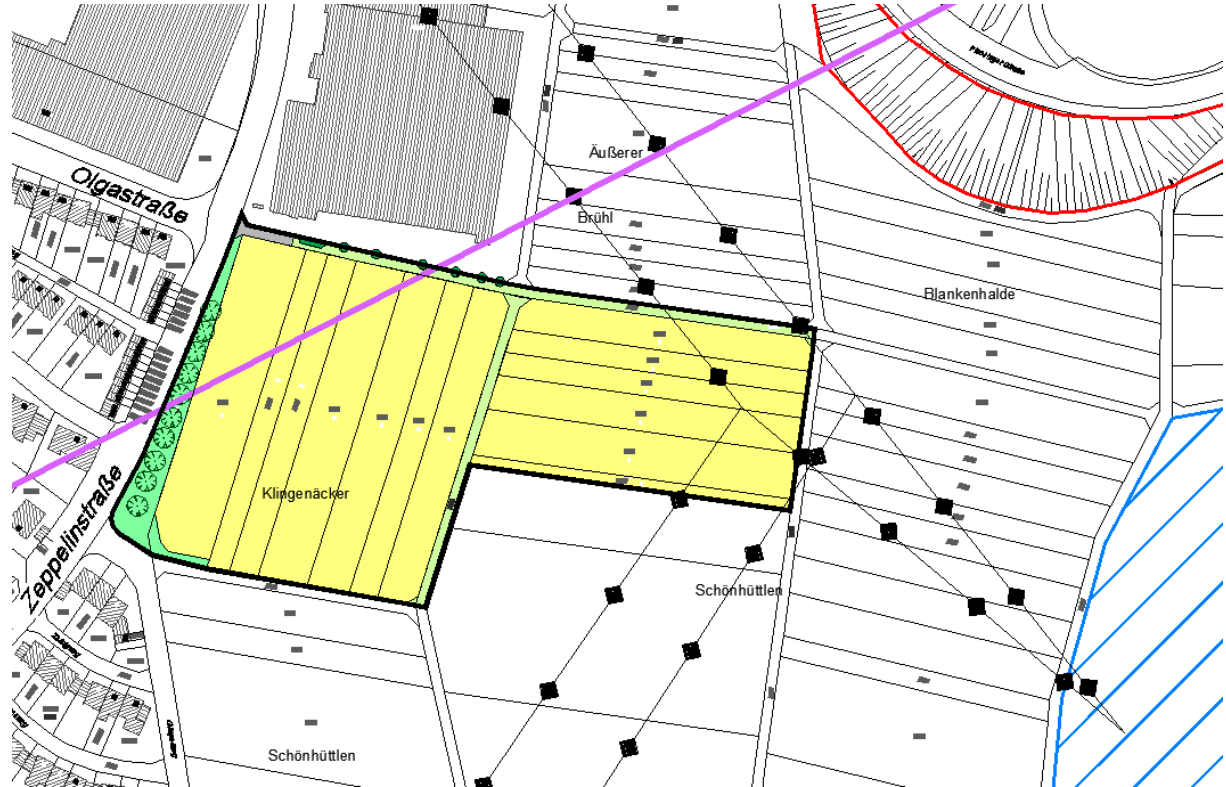
Diese Differenz zum Ausgangszustand, der Wertverlust, wird mit der Eingriffsfläche multipliziert. Den Ausgleichsbedarf in ha-Werteinheiten (haWE) erhält man mit folgender Formel:

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><b>Geringes Eingriffsrisiko</b></p> <p>Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen liegt ein geringes Eingriffsrisiko vor.</p>
■ ■	<p><b>Mittleres Eingriffsrisiko</b></p> <p>Wegen besonderer Standortfunktionen und/oder hoher biotischer Werte liegt bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ein mittleres Eingriffsrisiko vor.</p>
■ ■ ■	<p><b>Hohes Eingriffsrisiko</b></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“																													
<b>1</b>	Gemeinde Deizisau <b>Lage:</b> Östlicher Siedlungsrand																												
Gemarkung Deizisau																													
<b>Fläche in ha</b>	<b>aktuelle Nutzung</b>																												
2,43	Baumreihe, Acker sowie Wege																												
<b>Lage im Raum:</b>	<b>Biotoptypen</b>																												
	<table border="0"> <tr> <td colspan="2"><b>Biotoptypen</b></td> <td colspan="2"><b>Schutzausweisungen</b> (außerhalb geplanter Baufläche)</td> </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 colspan="2"><b>Sonstiges</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td>45.12 Baumreihe</td> <td></td> <td>Fluglärm-Kontur 55 dB(A) (Umgebung Stuttgart) Gutachten IBL-8144/86</td> </tr> <tr> <td></td> <td>60.21 versiegelte Fläche (ca. 100 m²)</td> <td></td> <td>Elektrische Hochspannungsfreileitung</td> </tr> <tr> <td></td> <td>60.25 Grasweg (am nördl. Gebietsrand teils Zierrasen, 33.80)</td> <td></td> <td>Abgrenzung geplante Baufläche</td> </tr> </table>	<b>Biotoptypen</b>		<b>Schutzausweisungen</b> (außerhalb geplanter Baufläche)			35.64 grasreiche Ruderalvegetation		geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG)		37.11 Acker		FFH-Gebiet "Filder"		42.20 Gebüsch mittlerer Standorte	<b>Sonstiges</b>			45.12 Baumreihe		Fluglärm-Kontur 55 dB(A) (Umgebung Stuttgart) Gutachten IBL-8144/86		60.21 versiegelte Fläche (ca. 100 m²)		Elektrische Hochspannungsfreileitung		60.25 Grasweg (am nördl. Gebietsrand teils Zierrasen, 33.80)		Abgrenzung geplante Baufläche
<b>Biotoptypen</b>		<b>Schutzausweisungen</b> (außerhalb geplanter Baufläche)																											
	35.64 grasreiche Ruderalvegetation		geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG)																										
	37.11 Acker		FFH-Gebiet "Filder"																										
	42.20 Gebüsch mittlerer Standorte	<b>Sonstiges</b>																											
	45.12 Baumreihe		Fluglärm-Kontur 55 dB(A) (Umgebung Stuttgart) Gutachten IBL-8144/86																										
	60.21 versiegelte Fläche (ca. 100 m²)		Elektrische Hochspannungsfreileitung																										
	60.25 Grasweg (am nördl. Gebietsrand teils Zierrasen, 33.80)		Abgrenzung geplante Baufläche																										
																													
<b>Grunddaten</b>																													
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																												

<b>Grunddaten</b>	
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
<b>Planungsrecht:</b>	
<b>Aussagen</b>	
Landesentwicklungsplan, LEP 2002	Lage im Verdichtungsraum Stuttgart
Regionalplan, RP 2009	Gebiet für Landwirtschaft (Vorrangfläche), Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen, eine Hochspannungsleitung quer in Nord-Süd-Richtung, eine Richtfunkstrecke im West-Ost-Richtung
Landschaftsrahmenplan (1995/1998)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsfunktionenkarte: Klima und Luftreinhaltung Bereich sehr hoher Bedeutung,</li> <li>• Wasser und Wasserwirtschaft Bereich hoher Bedeutung,</li> <li>• Landwirtschaft / Bodenschutz Bereich sehr hoher Bedeutung,</li> <li>• Maßnahmenempfehlungen: Bereich zur Ergänzung und Sanierung von Naturschutz- und Erholungsfunktionen.</li> </ul>
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 quer 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
<b>Schutzgebiete, geschützte Einzelobjekte, übergeordnete Restriktionen und Altlasten</b>	
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 Geltungsbereichs 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 ausgeschlossen werden.
Boden-/ Kulturdenkmale	-
Landwirtschaftliche Vorrangflur	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I

Wasserschutz-, Quellenschutz- und Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahr	-		
Altlasten	-		
<b>Erhebliche betroffene Schutzgüter</b>	<b>sehr hoch (ha)</b>	<b>hoch (ha)</b>	<b>mittel (ha)</b>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	-	-	45.12 Baumreihe (10 Einzelbäume: 4 Eschen und 6 Platanen) 35.64 Grasreiche Ruderalvegetation (0,12) 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte, sehr geringe Ausdehnung, teils Einzelsträucher (0,01)
<b>Boden</b> (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
<b>Wasser</b>			
Grundwasser (Mittel- und Unterjura (GWG))	-	-	-
Oberflächengewässer	Im Plangebiet nicht vorhanden		
<b>Klima</b>	-	Kaltluftentstehungsgebiet / Kaltluftleitbahn ohne direkte Siedlungsrelevanz (2,43)	-
<b>Landschaft</b> (gering, da ausgeräumte Landschaft, Baumreihe bietet optischen Anziehungspunkt, Übergangsbereich ins Naherholungsgebiet "Plochinger Kopf")	-	-	-
<b>Mensch</b>			
Lärm	Prüfung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens		
Nutzung	-	-	Ackerflächen, mittl. landbaul. Eignung
<b>Vorbelastungen</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elektrische Hochspannungsfreileitungen</li> <li>Lärmimmissionen durch Straßenverkehrslärm (B 10) und Fluglärm des Flughafens Stuttgart</li> </ul>		
<b>Sonstige Erheblichkeit</b>			
	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I (gute bis sehr gute Böden, die für die Landwirtschaft besonders geeignet sind und auf die eine ökonomische Landwirtschaft nicht verzichten kann)		
<b>Wichtige Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</b>			
Maßnahmen	Eignung für folgende Schutzgüter		
Erhalt der Baumreihe entlang der Zeppelinstraße	Tiere und Pflanzen, Landschaft, Klima		
Ortsrandeingrünung, Durchgrünung, Pufferfläche zu benachbarten Freiflächen	Tiere und Pflanzen, Landschaft, Klima		
Dachbegrünung (positive Effekte für Klima, Luftqualität, Regenrückhalt, biologische Vielfalt, Landschaftsbild)	Tiere und Pflanzen, Boden, Landschaft, Klima		
schichtgerechte Lagerung, weitgehend Wiedereinbau	Boden		
Retention und Versickerung anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf der Fläche	Wasser		

Minimierung des Versiegelungsgrads durch Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten	Wasser
Vorkehrungen zur Vermeidung von Luftschadstoffanreicherung aufgrund von Inversionshäufigkeit	Klima
Bebauung unter Berücksichtigung grundsätzlicher Klimafunktionen und einer guten Durchströmbarkeit (Erhalt der Funktionsfähigkeit des Kaltluftstroms) sowie Vernetzung mit benachbarten Grün-/Freiflächen (Grünverbindungen)	Klima
Vermeidung der Bildung von Wärmeinseln	Klima, Mensch
Lärmimmissionen der nahegelegenen B 10 sind zu prüfen und auf ein gesetzlich zulässiges Maß zu reduzieren	Mensch
Luftschadstoffe auch unter Beachtung von Vorbelastungen (z.B. Feinstaub, NO <sub>x</sub> , SO <sub>2</sub> etc.) sollten aus umwelthygienischer Sicht geprüft und ggfs. Maßnahmen ergriffen werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten	Mensch
Ausweisung eines Mischgebiets im Westen als Übergangsbereich vom Gewerbegebiet zum westlich angrenzenden Wohngebiet	Mensch
Ausschluss von Wohnnutzung im Bereich der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes	Mensch
<b>Ausgleichsbedarf</b>	<b>Verlust in ha Werteinheiten (haWE)</b>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	0,21 sowie 10 Einzelbäume (nur bei Verlust)
<b>Boden</b>	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	1,94
Filter und Puffer für Schadstoffe	2,90
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	3,87
<b>Wasser</b>	-
<b>Klima</b>	3,89
<b>Landschaft</b>	-
<b>Empfehlungen zu Ausgleichsmaßnahmen</b>	
<p>Sollten die Bäume erhalten bleiben, ergibt sich aus dem Schutzgut Tiere und Pflanzen voraussichtlich (unter Einbeziehung der Durch- und Eingrünung) kein Ausgleichsbedarf. Der Gesamt-Ausgleichsbedarf kann durch die Minimierungsmaßnahmen verringert werden. Gebietseingrünung sowie Dachbegrünung wirken sich positiv aus, z.B. für Klima, Luftqualität, Regenrückhalt, biologische Vielfalt sowie auch optisch für das Landschaftsbild. 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 Ökokontos in Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen realisiert.</p>	
<b>Planungsempfehlungen/ Hinweise</b>	
<p>Das Erfordernis der geplanten Nutzung dieser für die Landwirtschaft hochbedeutenden Flächen der Vorrangflur Stufe I ist grundsätzlich zu überprüfen. Da sie gem. Plansatz 5.3.2 des Landesentwicklungsplans nur in „unabweisbar notwendigem Umfang“ der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden dürfen, ist den Belangen der Landwirtschaft in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.</p> <p><u>Umweltbericht:</u></p> <p>Eine Schalltechnische Untersuchung wird aufgrund der Immissionen des Verkehrslärms der nahegelegenen B 10 erforderlich. Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.</p> <p>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>	

Artenschutz:

Aufgrund der intensiven Ackernutzung, der Vorbelastung (Störwirkungen) der angrenzenden Siedlungs- und Gewerbegebiete kann ein Vorkommen von streng geschützten Arten (Anhang IV FFH-RL) und europäische Vogelarten der Vorwarnliste mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

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.

Natura 2000:

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.

**Zusammenfassende Bewertung**

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.

