

**Gemeindeverwaltungsverband
Plochingen – Altbach – Deizisau**

**Flächennutzungsplan 2031 - 2. Änderung
„Klingenäcker / Schönhüttlen Nord“
Deizisau**

**Zusammenfassende Erklärung
Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB**

10.05.2022

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

Die zusammenfassende Erklärung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2031 „Schönhüttlen Nord“ in Deizisau, des Gemeindeverwaltungsverbands Plochingen – Altbach – Deizisau gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die in der vorliegenden Form beschlossene 2. Änderung des Flächennutzungsplans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Mit der Flächennutzungsplanänderung strebt die Gemeinde Deizisau die Erweiterung und Neugliederung des bereits im Flächennutzungsplan als geplante Gewerbefläche dargestellten Bereiches an. Durch die Flächenerweiterung in dem Bereich „Äußerer Brühl“ und „Klingenäcker / Schönhüttlen Nord“ soll ein städtebaulich zusammenhängendes Misch- und Gewerbegebiet entwickelt werden. Die vorhandene Flächendarstellung „Klingenäcker“ soll dabei in die Nutzungsarten „geplante gemischte Baufläche“ und „geplante gewerbliche Baufläche“ gegliedert werden.

In der Verbandsgemeinde besteht aktuell ein hoher Siedlungsdruck, welcher zum einen auf die attraktiven Standortfaktoren zurückzuführen ist. Daher wird die Nachfrage an gewerblichen sowohl auch an Wohnbauflächen in der Gemeinde Deizisau als hoch betrachtet. Die Änderung wurde aufgrund des nachgewiesenen Bedarfes an gewerblichen und Wohnbauflächen auf der Gemarkung der Gemeinde Deizisau daher als erforderlich gesehen, um ein zusätzliches Flächenangebot zu schaffen. Im Rahmen des Verfahrens wurde der Bedarf mit einer Bedarfsermittlung und zusätzlichen Erläuterungen plausibilisiert.

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. Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans bis zum Zieljahr 2031 stellt die Grundlage für die 2. Flächennutzungsplanänderung dar.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zug des Änderungsverfahrens wurde gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht der Begründung beigefügt. Dieser enthält in Steckbriefform sämtliche relevanten Aussagen zu den Schutzgütern Landschaft, Boden, Wasser, Klima, Tiere und Pflanzen sowie Mensch. Im Geltungsbereich wurden die verzeichneten Biotoptypen erfasst. Weitere vorliegende wertvolle Bereiche wie geschützte Biotope (gem. § 30 BNatSchG) sind im Gebiet nicht betroffen. Außerdem wurde auf Lebensräume weiterer geschützter Arten wie Fledermäuse und Vögel in den vorhandenen Gehölzstrukturen eingegangen.

Im Hinblick auf die Betroffenheit der Schutzgüter wurde das Eingriffsrisiko bewertet und wichtige Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen formuliert, die im Zuge der konkreten Bebauungsplanung umzusetzen sind. Ebenso wurde bereits der nötige Ausgleichsbedarf in Form von Werteinheiten ermittelt. Zu möglichen Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Maßnahmenpool des Ökokontos verwiesen.

In der zusammenfassenden Bewertung des Umweltberichts wird das Eingriffsrisiko als „gering“ bewertet. Für die Vermeidung, Minderung und den Ausgleich des Eingriffes werden im Umweltbericht Maßnahmen, insbesondere zur Durchgrünung des Gebietes vorgeschlagen. Im Hinblick auf den Artenschutz wird auf die Notwendigkeit verwiesen, im Zuge des weiteren Verfahrens Sonderuntersuchungen für streng geschützte Arten durchzuführen. Zum Umgang

mit der vorhandenen Lärmbelastung wird eine schalltechnische Untersuchung aufgrund der Immissionen des Verkehrslärms der nahe gelegenen B 10 vorgeschlagen. Die Empfehlungen sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens aufzugreifen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2031 wurde am 20.01.2020 mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Die Änderung im Bereich „Klingenäcker / Schönhüttlen Nord“ in Deizisau wurde im Regelverfahren gem. § 2 ff. BauGB mit einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Planaushang beim Verbandsbauamt in Plochingen und hat im Zeitraum vom 11.06.2021 bis einschließlich 16.07.2021 stattgefunden. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden per E-Mail Anschreiben am 07.06.2021 von der frühzeitigen Beteiligung informiert und um die Abgabe einer Stellungnahme ebenfalls bis zum 16.07.2021 gebeten. Die Unterlagen waren zusätzlich auf den Internetseiten der Verbandsgemeinden einzusehen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit bzw. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB wurde auf Grundlage des Vorentwurfs vom 12.04.2021 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung drei Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken beim Verbandsbauamt ein, davon eine Unterschriftenliste mit insgesamt 90 gesammelten Unterschriften. Es wurden Bedenken gegen die bauliche Nutzung im Bereich der bestehenden Hochspannungsfreileitung sowie der dadurch möglicherweise auftretenden gesundheitlichen Auswirkung auf Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorgebracht. Ebenso wurde von der Nachbarschaft der Eingriff in die landwirtschaftliche Fläche bzw. die Überbauung bisher unversiegelter Fläche im Hinblick auf die umweltbezogenen Schutzgüter sowie das entstehende Verkehrsaufkommen hinterfragt. Dem konnte mit dem Hinweis begegnet werden, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und Weitere vertiefende Untersuchungen im Zuge des Bebauungsplanverfahren durchzuführen sind.

Ebenso wurde die Flächeninanspruchnahme damit begründet, dass der nachgewiesene Flächenbedarf für die Gewerbeentwicklung nicht allein durch die Innenentwicklung gedeckt werden kann und somit eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich nicht zu vermeiden sind. Um den Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe begegnen zu können, sieht die Flächenänderung zwischen Wohn- und Gewerbefläche eine geplante Mischbaufläche als Puffernutzung vor. Im Hinblick auf die Bedenken zur Überspannung mit der Hochspannungsfreileitung konnte auf die Vermerke in den Planunterlagen sowie die gültigen Regelungen der 26. BImSchV sowie der VwV zum Einwirkungsbereich verwiesen werden.

Im Zuge der Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden 31 Behörden und Träger angeschrieben, von denen sich 16 geäußert haben. Für die weitere Planung enthalten insbesondere die Stellungnahmen des TransnetBW, des Landratsamtes Esslingen sowie des Regierungspräsidiums Ref. 21 abwägungsrelevante Aspekte. Weitere Hinweise ergeben sich aus der Stellungnahme der NetzeBW zum Verlauf einer Gashochdruckleitung im östlichen Grenzbereich sowie der Lage im Bauschutzbereich durch den Stuttgarter Flughafen. Die Hinweise wurden im Nachgang im Gebietssteckbrief ergänzt.

Die Transnet BW weist auf Sicherheitsvorschriften bezüglich der Unterbauung der kV-Leitungsanlagen hin, die im weiteren Bebauungsplanverfahren und der konkreten Bauvorhaben konkret geprüft werden müssen.

Wesentliche Themen sind ebenso Belange der Wasserbehandlung, die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen, des Immissionsschutzes, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sowie dem Umwelt- und Klimaschutz. Die wesentlichen Anregungen konnten als Rahmenbedingung für die weiteren Planungsschritte in die Planunterlagen sowie dem Umweltbericht aufgenommen werden. Diese sind jedoch im Zuge der städtebaulichen Planung sowie des Bebauungsplanverfahrens zu konkretisieren.

Zum Thema Landwirtschaft wurden Bedenken geäußert, dass Flächen verloren gehen, die der Landwirtschaft dienen. Im Hinblick auf Bedenken des Landratsamtes sowie des Regierungspräsidiums zur Inanspruchnahme besonders für die Landwirtschaft geeigneter Flächen (Vorrangflächen) schlägt der Abwägungsvorschlag vor, aufgrund des nachgewiesenen Bedarfes und der fehlenden Alternativen der Bauflächenerweiterung, dem Vorzug gegenüber dem Erhalt der Flächen einzuräumen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Artenschutz und der ökologische Ausgleich für Eingriffe in den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen sind.

Die Bedarfsberechnung des zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächenbedarfes wurde von der Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums Stuttgart anerkannt.

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 22.11.2021 bis einschließlich 14.01.2022 stattgefunden. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen innerhalb der Beteiligungsfrist acht Stellungnahmen eines Bürgers mit Anregungen und Bedenken bezüglich der Unterbauung der Überspannung beim Verbandsbauamt ein. Die vorgeschlagene Abwägung führt jedoch zu keiner wesentlichen Veränderung der Planung und steht der Planung nicht entgegen. Nach zusätzlicher Rücksprache mit dem entsprechenden Netzbetreiber, wurde zur Einführung der 26. BImSchV 1996 alle bestehenden Anlagen der Transnet BW auf deren Einhaltung der Grenzwerte überprüft. Daraus resultiert, dass für den Geltungsbereich der 2. Flächennutzungsplanänderung die Grenzwerte gem. 26. BImSchV jederzeit sicher eingehalten werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange hat vom 11.11.2021 bis zum 14.01.2022 stattgefunden. Es wurden 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt, davon gaben 14 eine Stellungnahme ab. Aus den vorliegenden Stellungnahmen ergeben sich für die Planung keine wesentlichen Planänderungen. Das Amt für Geoinformation und Vermessung des Landratsamtes Esslingen weist lediglich auf die Ergänzung der Quellenangabe und Copyrightvermerk auf dem zeichnerischen Teil. Die Ergänzung erfolgt in der Planzeichnung. Die Bedarfsberechnung des zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächenbedarfes wurde weiterhin von der Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums Stuttgart anerkannt.

Im Hinblick auf Anregungen und Bedenken zu den oben genannten fachplanerischen Themenbereichen wurde auf die weiteren Planungsschritte im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens wiederholt verwiesen, wenn sich die städtebauliche Planung konkretisiert hat.

3. Gründe für den Plan nach Abwägung mit in Betracht kommenden anderweitigen Planungsalternativen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes baut auf die Flächendarstellung und Alternativenprüfung im Rahmen der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bis zum Zieljahr 2031 auf. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde eine umfassende Untersuchung sämtlicher potentieller Erweiterungsflächen durchgeführt. Dabei wurden alle Flächenpotentiale im Innenbereich, Konversionsmöglichkeiten bestehender Bauflächen und der aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernehmbaren, noch nicht überplanten Flächen geprüft.

Im Rahmen der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden bereits standortnahe Gewerbeflächenbedarfe, vor allem von ortsansässigen Unternehmen in einem Gesamtumfang von etwa 4,7 ha im Gemeindeverwaltungsverband angemeldet. Die gewerblich industrielle Entwicklung und Struktur des Gemeindeverwaltungsverbands ist durch seine regionalbedeutsame Verkehrsinfrastruktur bestimmt. 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. Aus den Statistiken des Landesamtes Baden-Württemberg wird die Bedeutsamkeit des Gemeindeverwaltungsverbandes als Produktions- und Dienstleistungsstandort ebenfalls deutlich.

Durch die 2. Flächennutzungsplanänderung vergrößert sich der Umfang der bestehenden geplanten Gewerbefläche im Bereich Klingenäcker von ca. 1,48 ha (FNP Fortschreibung) auf ca. 1,50 ha (2. Änderung) nur unbedeutend um etwa 0,024 ha. Mit Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich somit nur eine geringfügige Neuausweisung bzw. Erweiterung der Gewerbefläche. Die geplante Mischbaufläche nimmt in etwa 0,88 ha des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung ein. Die gemischte Baufläche wird mit jeweils 50 % (je ca. 0,44 ha) gleichmäßig auf die Wohn- und Gewerbenutzung angerechnet. Begründet wird der steigende Flächenbedarf an Gewerbe- und Wohnbauflächen insbesondere auf Basis der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vom 15.02.2017 des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (MVI) und den aktuellen Grundlagen des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2020.

In der Gemeinde Deizisau sind die Möglichkeiten für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen im Innen- und Außenbereich fast vollständig ausgeschöpft. In Bezug auf die Potentialermittlung besteht die Erschließungsmöglichkeit von Gewerbeflächen im Außenbereich in Deizisau nur noch mit den Gebieten am östlichen Ortsrand „Klingenäcker“ mit 1,48 ha und „Äußerer Brühl“ mit 1,33 ha. Nach dem Grundsatz der Arrondierung bestehender Siedlungsstrukturen können durch die 2. Flächennutzungsplanänderung zusätzlich ca. 0,46 ha Fläche für Gewerbenutzung neu ausgewiesen werden, womit auf die steigende Nachfrage reagiert werden kann.

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 veröffentlicht. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde noch mit einer 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. Nach der Bevölkerungsvorausrechnung 2035 des statistischen Landesamtes wird für die Gemeinde Deizisau ein Anstieg der Einwohnerzahl um + 2,8 % bis 2031 prognostiziert.

Für den gesamten Gemeindeverwaltungsverband ist ein Einwohnerzuwachs im gesamten Gemeindeverwaltungsverband auf etwa 27.963 EW zu erwarten. Attraktive Rahmenbedingungen als Wohnort begünstigen diese andauernde Entwicklung und erhöhen die Nachfrage.

Nach siedlungsstrukturellen, verkehrlichen, ökologischen, naturräumlichen, landschaftlichen und landwirtschaftlichen Aspekten und des erforderlichen Ausgleiches der Eingriffe haben sich die im Rahmen der 1. Fortschreibung dargestellten Wohnbauflächen „Daiber“, „Lucke“ und „Vordere Erwiese“ in Deizisau als die geeignetsten erwiesen. 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. Der absolute Wohnbauflächenbedarf in Deizisau beträgt 0,50 ha. Die Plausibilitätsprüfung zum Bauflächenbedarfsnachweis zeigt auf, dass mit Berücksichtigung der 2. FNP-Änderung, die Änderungsfläche mit 0,44 ha nahezu vollständig zur Deckung des absoluten Wohnflächenbedarfs in Deizisau beiträgt.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen, 10.05.2022