

Flächennutzungsplan Ostfildern 2020

4. Teiländerung

- Stellungnahmen
- Umweltsteckbriefe

Flughafen Stuttgart GmbH

Schreiben vom 01.03.2017

Sehr geehrter Herr Häußler,

mit der o.g. E-Mail informierten Sie die Flughafen Stuttgart GmbH über die 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans „Unter dem Plieninger Weg“, in Ostfildern Gemarkung Scharnhausen.

1. Bauschutzbereich

Der Bereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart. Bitte beteiligen Sie das Regierungspräsidium Stuttgart als zuständige Luftfahrtbehörde.

2. Lärmschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart. Obwohl das Plangebiet nicht im Lärmschutzbereich des Flughafens Stuttgart liegt, empfehlen wir die Ergänzung des Textteils um den folgenden Hinweis:

„Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.“

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg mit Schreiben vom 07.08.2015 den Trägern der Bauleitplanung eine Beurteilungsgrundlage für den Schutz vor Fluglärm zur Verfügung gestellt hat. Die Planungskonturen-Fluglärm, als Hinweise für die Bauleitplanung, finden Sie im Internet unter folgendem Link:

<http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/252511/>

Stellungnahme der Verwaltung

Das Regierungspräsidium Stuttgart wurde beteiligt, die Begründung ergänzt.

Nach den Planungskonturen-Fluglärm ist im Plangebiet mit Fluglärmimmissionen von bis zu 58 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts zu rechnen. Dies wird als vertretbar angesehen, da in der geplanten gewerblichen Baufläche schutzbedürftige Einrichtungen sowie eine überwiegende Wohnnutzung nicht vorgesehen sind.

Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Wirtschaft und Infrastruktur

Schreiben vom 21.03.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Denkmalpflege zu vorbezeichneter Planung folgendermaßen Stellung:

Raumordnung

Die Planung sieht die Erweiterung der bereits 12 ha großen geplanten Gewerbefläche um 3 ha vor.

Die Unterlagen gehen hinsichtlich des Regionalen Grünzugs nach PS 3.1.1 (Z) Regionalplan Verband Region Stuttgart bereits von einer Ausformung aus. Diese Auffassung wird angesichts der länglichen Ausrichtung der Erweiterungsfläche und der Orientierung am bestehenden Feldweg geteilt. Das regionalplanerische Ziel ist damit nicht betroffen.

In die Planunterlagen ist im weiteren Verfahren eine Auseinandersetzung mit dem betroffenen Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach PS 3.2.2 (G) Regionalplan aufzunehmen. Hier ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Die Unterlagen enthalten einige Ausführungen zum Bedarf und nennen insbesondere konkrete Anfragen örtlicher Gewerbebetriebe in derartiger Größe. Alternative bebaute oder ausgewiesene Flächen scheiden nach plausibler Erörterung aus. Bei der Neuausweisung von Flächen ist aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart auch aufgrund der nach PS 3.1.9 (Z) Landesentwicklungsplan vorrangigen Ausrichtung am Bestand wichtig, dass die Umsetzung gesichert ist und insbesondere beim Grunderwerb keine Hindernisse entstehen. Gerade vor dem Hintergrund, dass die vorhandenen Baulücken aus diesem Grund nicht einsetzbar sind. Die Unterlagen sollten hierzu noch ergänzt werden.

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Unterlagen sind jedoch entsprechend obiger Ausführungen zu überarbeiten.

Anmerkung:

Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege - wurde beteiligt mit der Bitte die Stellungnahme direkt zu versenden.

Es gibt ein neues Formblatt!

Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx>).

Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft nach PS 3.2.2 (G) Regionalplan. Die Bedeutung dieser für die Landwirtschaft besonders geeigneten Böden ist in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Die Eignung des Plangebiets für eine gewerbliche Nutzung mit größtenteils vorhandener Erschließung und einer weit über die Gemarkungsgrenzen hinausgehenden besonderen Lagegunst in unmittelbarer Nähe zu Flughafen, Messe und Autobahn wurde in der Abwägung höher bewertet. Durch den verbleibenden ungünstigen Flächenzuschnitt wäre die betroffene Fläche nur noch unter erschwerten Bedingungen landwirtschaftlich zu nutzen. Geeignete Alternativflächen mit weniger hochwertigen Böden stehen in der benötigten Größenordnung nicht zur Verfügung.

Sämtliche für die Entwicklung der Fläche notwendigen Grundstücke wurden zwischenzeitlich durch die Stadt Ostfildern erworben, so dass eine Realisierung kurzfristig erfolgen kann. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Die Begründung wurde im Hinblick auf vorgenommenen Grunderwerb und das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ergänzt.

Verband Region Stuttgart

Schreiben vom 02.05.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren.

Der Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart hat in seiner letzten Sitzung am 27.04.2017 folgende Stellungnahme zu oben genanntem Bebauungsplanentwurf beschlossen:

„Durch die Planung wird der Regionale Grünzug an dieser Stelle abschließend ausgeformt. Der Regionale Grünzug steht dem Vorhaben nicht entgegen.

Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass die Flächen für flächenintensivere Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen.

Auf die im Rahmen der Bebauungsplanverfahren einzuhaltenden regionalplanerischen Regelungen zum Einzelhandel wird hingewiesen.“

Dem Beschluss ging folgender Sachvortrag voraus:

„Der Stadt Ostfildern liegen mehrere konkrete Anfragen ortansässiger Unternehmen vor, die einen Bedarf an größeren zusammenhängenden Flächen haben. Dieser Bedarf kann nicht über die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Flächenreserven oder Baulücken gedeckt werden. Daher soll die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Ostfildern dargestellte geplante Gewerbefläche im Bereich Scharnhausen um drei Hektar erweitert werden. Dies war bislang nicht möglich, da die Fläche durch eine Hochspannungsleitung begrenzt wurde. Die Hochspannungsleitung soll künftig unterirdisch verlaufen. Der südliche Rand des Gewerbegebietes soll die erforderlichen Retentionsflächen aufnehmen und eingegrünt werden.“

Regionalplanerische Wertung:

Die Hochspannungsleitung begrenzte bislang die gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich. Durch deren unterirdische Verlagerung wird nun eine Erweiterung des Gewerbegebietes möglich. Die Erweiterungsfläche grenzt im Süden an einen Regionalen Grünzug an.

Der beschriebene Bedarf kann nicht an anderer Stelle im Stadtgebiet Ostfilderns gedeckt werden. Die konzeptionelle Ausrichtung als geplantes Gewerbegebiet sollte daher für flächenintensivere gewerbliche Nutzungen ausgelegt werden.

Auf die im Rahmen der Bebauungsplanverfahren einzuhaltenden regionalplanerischen Regelungen zur Einzelhandelshandelsansiedlung wird hingewiesen.

Für die Gewährung der Fristverlängerung danken wir Ihnen und bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.

Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.

Stellungnahme der Verwaltung

Ziel der Planung ist es, vorwiegend größere Gewerbebetriebe mit Bedarf an größeren, zusammenhängenden Flächen und mit einer hohen Anzahl an Arbeitsplätzen anzusiedeln, unter besonderer Berücksichtigung des Bedarfs von bereits ortansässigen Betrieben. Nicht erwünscht sind flächenintensive Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen und einer geringen Anzahl von Arbeitsplätzen.

Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sind gemäß Einzelhandels- bzw. Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Ostfildern im Gebiet nicht vorgesehen.

Regierungspräsidium Freiburg, LRGB

Schreiben vom 22.03.2017

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

Keine

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

Keine

3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden.

Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z.B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind.

Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - ggf. gebührenpflichtiger - Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Bergbau

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Wird zur Kenntnis genommen.

Polizeipräsidium Reutlingen

Schreiben vom 02.03.2017

Sehr geehrter Herr Häußler,

wir erkennen bei diesem festgestellten Erfordernis einer Erweiterung um 3 ha mit den Zielen einer künftigen gewerblichen Nutzung und zur unterirdischen Stromversorgung bei unterstellter Einhaltung rechtlicher Regelwerke zu diesem Zeitpunkt keine Bedenken mit verkehrlicher Relevanz.

Stellungnahme der Verwaltung

Wird zur Kenntnis genommen.

Netze BW

Schreiben vom 28.03.2019

Sehr geehrter Herr Häußler,

mit Ihrem Schreiben benachrichtigten Sie uns von der 4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostfildern im Teilbereich „Unter dem Plieninger Weg“.

Gegenstand der Fortschreibung ist die Ausweisung von einer Gewerbefläche auf der Gemarkung Scharnhausen.

Hiergegen haben wir keine grundsätzlichen Bedenken vorzubringen.

Über den räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplans führen unsere 110-kV-Leitung Altbach 1 - Echterdingen Nord, Anlage 9223 sowie die 110-kV- Leitung Wendlingen - Möhringen, Anlage 0306. Wir bitten Sie zu berücksichtigen, dass eine Bebauung bzw. eine Nutzung im Schutzstreifen unserer Leitungsanlage nicht bzw. nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit uns erfolgen kann. Im Flächennutzungsplan ist die Anlage 0306 noch als 220-kV-Leitung ausgewiesen. Mittlerweile wird sie als 110-kV-Leitung betrieben. Bitte dies im Flächennutzungsplan abändern.

Im Bereich der 4. Teiländerung befinden sich unterirdische Mittelspannungsleitungen am östlichen Rand, verlaufend in Nord-Süd-Richtung. Ggf. müssen die Leitungen an die baulichen Entwicklungen angepasst werden. Detailangaben hierüber können jedoch erst im Zuge der jeweiligen Bebauungsplanverfahren gemacht werden.

Unsere bisherigen Stellungnahmen haben weiterhin bestand.

Stellungnahme der Verwaltung

In Abstimmung mit dem Leitungsträger ist künftig von einem unterirdischen Leitungsverlauf im Plangebiet auszugehen, Einzelheiten zu Leitungsrechten etc. sind im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Die bisherige 220-kV-Leitung wird im Flächennutzungsplan künftig als 110-kV-Leitung dargestellt.

Stadt Stuttgart

Schreiben vom 24.03.2017

Sehr geehrter Herr Häußler,

für die Beteiligung der Landeshauptstadt Stuttgart am Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplans „Unter dem Plieninger Weg“ danke ich Ihnen.

Die geplante Erweiterung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten 12 ha großen Gewerblichen Baufläche „S-4/S-8“ im Südwesten von Scharnhausen um weitere 3 ha sollte sorgfältig begründet werden.

Eine Ausdehnung dieser Fläche um weitere 3 ha ist mit einem weiteren Eingriff in den regionalen Grünzug verbunden, ohne dass der zusätzliche Bedarf quantifiziert ist. Die Aussage, dass die geplante Gewerbefläche in Scharnhausen grundsätzlich geeignet, jedoch in ihrer Dimension nicht ausreichend ist, erscheint mir als Begründung für die Ausdehnung der Fläche in diesem landwirtschaftlichen Bereich nicht ausreichend.

Stellungnahme der Verwaltung

Wird zur Kenntnis genommen, auf die aktualisierte Begründung wird verwiesen.

Landratsamt Esslingen

Schreiben vom 20.03.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der 4. Teiländerung soll die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte geplante gewerbliche Baufläche „Scharnhausen West“ (S-4/S-8) um ca. 3 ha nach Süden erweitert werden, um den zusätzlichen Bedarf an Gewerbeflächen im Stadtteil Scharnhausen zu decken. Das hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Plangebiet befindet sich ca. 200 Meter südlich der Plieninger Straße und grenzt im Osten an die K 1269 an.

Zum Planinhalt nimmt das Landratsamt Esslingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB wie folgt Stellung:

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)
Frau Heiße, Tel.: 0711/ 3902 2497

1. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung, Abwasserreinigung
Frau Haag, Tel.: 0711/ 3902-2455

Die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung ist gemäß der Schmutzfrachtberechnung 2012 im Einzugsgebiet der Sammelkläranlage Nellingen nicht ordnungsgemäß möglich. Die Flächen des o.g. Flächennutzungsplans liegen außerhalb des Einzugsgebietsplans der Schmutzfrachtberechnung 2012. Der Standort verfügt über äußerst hochwertige Böden mit wichtigen ökologischen Funktionen u.a. im Wasserkreislauf. Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser vorrangig ortsnahe und schadlos über eine 30 cm mächtige, bewachsene Bodenschicht versickert, oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einen Vorfluter eingeleitet werden. Auf die Vorgaben zur Rückhaltung von Niederschlagswasser entsprechend den Regelungen im Rahmen des Zweckverbandes Hochwasserschutz Körsch wird verwiesen, d.h. pro Hektar versiegelter Fläche ist ein Rückhalt mit einem Mindestvolumen von 500 m³ sicherzustellen. Der erforderliche Rückhalt ist unabhängig davon, ob das anfallende Niederschlagswasser in den Rohrgraben oder in die Mischwasserkanalisation eingeleitet wird.

Somit ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung von einem erhöhten Untersuchungsaufwand im Vergleich zu herkömmlichen Entwässerungssystemen auszugehen, mit der Konsequenz, dass möglichst frühzeitig mit der Erstellung der Entwässerungskonzeptionen begonnen werden sollte, um zeitliche Verzögerungen im Bebauungsverfahren zu vermeiden. Eine frühzeitige Beteiligung des WBA wird empfohlen. Für die Einleitung in den Rohrgraben ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Bei der weiteren Planung ist die Verordnung des Umweltministeriums zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser, vom 22.03.1999 zu beachten.

2. Vorsorgender Bodenschutz
Herr Gebers, Tel.: 0711/ 3902-2453

Im Geltungsbereich der 4. Teiländerung wie auf der Gemarkung Scharnhausen liegen äußerst hochwertige Lössböden vor. Die Acker- und Grünlandzahlen liegen zwischen 75 und 80 Punkten. Gemäß der Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit kommt dem Schutzgut Boden im Planungsbereich eine sehr hohe ökologische Bedeutung zu (u.a. als Filter & Puffer, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, natürliche Bodenfruchtbarkeit). Die Böden im geplanten Bereich sind daher besonders schützenswert. Aus diesem Grund fordert das Landesbodenschutzgesetz (LBodSchAG) in § 2 Abs. 1 Ziffer 4 eine Prüfung, ob eine Inanspruchnahme weniger wertvoller Böden möglich ist. Zudem verpflichtet § 1 Abs.1 LBodSchAG zu sparsamem, schonendem und haushälterischem Umgang mit diesen Böden.

Aufgrund der geplanten großflächigen Überbauung und der damit einhergehenden Versiegelung ist das Schutzgut Boden besonders von der Planung betroffen.

Aus Sicht des Bodenschutzes werden daher gegen die geplante Teiländerung bzw. Ausweitung des Flächennutzungsplans Bedenken erhoben.

Um die nicht vermehrbare Ressource Boden besser zu schützen, den Bodenverbrauch auf hochwertigen Standorten künftig zu reduzieren bzw. auf weniger wertvolle Standorte zu lenken, wird angeregt eine „Bodenschutzkonzeption für Ostfildern“ zu entwickeln.

II. Gewerbeaufsichtsamt

Frau Stegmann, Tel.: 0711/ 3902-1410

Der Planbereich wird von 110/120 KV-Versorgungsleitungen überspannt, welche laut dem Aufstellungsbeschluss und der Begründung zur 4. Teiländerung zukünftig ins Erdreich verlegt werden sollen. Sollte die unterirdische Verlegung der 110/120 KV-Versorgungsleitungen im Plangebiet entgegen den aktuellen Planungen nicht weiter verfolgt werden, erscheint es aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes ratsam, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch textliche Festsetzung die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im geplanten Gewerbegebiet im Bereich der vorhandenen Hochspannungsleitung und einem beidseitigen Schutzstreifen - jeweils gemessen vom äußeren ruhenden Leiter (Schutzabstände für Wohnen gemäß LAI-Hinweise zur Durchführung der 26. BImSchV, Ziffer II.3.1 „Einwirkungsbereich von Niederfrequenzanlagen und maßgebliche Immissionsorte“) auszuschließen.

III. Untere Naturschutzbehörde und Naturschutzbeauftragte

Herr Durst, Tel.: 0711/ 3902-2472

Das Plangebiet weist außer einer 110/120 KV-Versorgungsleitung keine bauliche Vorbelastung auf. Naturschutzrechtlich besonders geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen. Im Regionalplan ist der Bereich südlich der Versorgungsleitung als regionaler Grünzug dargestellt. Durch die Planänderung ist zumindest fraglich, ob der Schutzzweck dieser regionalplanerischen Zielsetzung damit noch erfüllt ist.

Mit der Inanspruchnahme von 3 ha unbebauter Ackerfläche ist in jedem Fall ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt mit seinen vielfältigen Schutz- und Erholungsfunktionen und in das Landschaftsbild verbunden. Trotz anfänglicher Bedenken des Naturschutzes wegen dieser Eingriffe können diese zurückgestellt werden, sofern der Bedarf nachgewiesen und von den zuständigen öffentlichen Trägern (Region und Regierungspräsidium Stuttgart) bestätigt worden ist. Die landschaftlichen und ökologischen Belange dieser Planung sind im Detail im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen und abzuwägen. Zusammen mit dem Umweltbericht ist eine detaillierte Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung vorzulegen.

Vom Naturschutzbeauftragten wird angeregt, den an der südlichen Grenze des Plangebiets befindlichen Grasweg aus der künftigen baulichen Erschließung herauszunehmen. Vielmehr sollte dieser zwingend als solcher erhalten bleiben, da unbefestigte Wege bedeutende Lebensräume für die Bodenfauna sowie für die epigäische Fauna in dieser ansonsten weitgehend ausgeräumten und biologisch verarmten Agrarlandschaft darstellen.

Die 110/120 KV-Versorgungsleitung sollte nördlich des Graswegs im Boden verlegt und mit Gras eingesät werden, um dadurch nach ca. 2 Jahren Altgrasbestände zu erhalten, die wichtige Habitate für Bodenbrüter u.a. Rebhühner darstellen. Dies wäre auch eine ökologisch-biologische Bereicherung und eine Ergänzung für den Grasweg. Unmittelbar nördlich anschließend sollte dann die erforderliche intensive Eingrünung des Gewerbegebiets erfolgen.

IV. Landwirtschaftsamt

Frau Bäuerle, Tel.: 0711/ 3902-41472

Aus Sicht der Landwirtschaft bestehen gegen die 4. Teiländerung des FNP Ostfildern 2020 erhebliche Bedenken. Durch diese Teiländerung kommt es zu einem weiteren Verlust von rund 3 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Bei der betroffenen Fläche handelt sich nach der Flurbilanz des Landes Baden-Württemberg um Vorrangflächen der Stufe I, d.h. sehr gute Böden, die der Landwirtschaft vorbehalten und deren Fremdnutzung ausgeschlossen werden sollten. Die überplanten Flächen eignen sich hervorragend zum Ackerbau und zum Anbau von Sonderkulturen wie beispielsweise Gemüse. Die Sonderkulturen tragen erheblich zur Wirtschaftlichkeit und somit zur Existenzfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe in der Region bei. Erschwerend kommt hinzu, dass die landwirtschaftlichen Betriebe auf den Fildern durch mehrere Großprojekte und die kommunaler Bautätigkeit bereits besonders von Flächenknappheit betroffen sind. Der anhaltende Verlust von Sonderkultur- und Ackerflächen schränkt die Wirtschaftlichkeit und die Entwicklungsfähigkeit der einzelnen Betriebe mittlerweile erheblich ein.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht auf landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere nicht auf Ackerflächen realisiert werden sollten

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird frühzeitig ein Entwässerungskonzept erstellt.

Im Plangebiet liegen besonders hochwertige Lössböden vor, mit hoher ökologischer Bedeutung und besonders günstigen Bewirtschaftungsbedingungen für die Landwirtschaft. Dies ist in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Die Eignung für eine gewerbliche Nutzung mit größtenteils vorhandener Erschließung und einer weit über die Gemarkungsgrenzen hinausgehenden besonderen Lagegunst in unmittelbarer Nähe zu Flughafen, Messe und Autobahn wurde in der Abwägung letztlich höher bewertet.

Durch die Lage der Fläche zwischen geplantem Baugebiet und Feldweg und dem daraus folgenden ungünstigen Flächenzuschnitt wäre die fragliche Fläche nur noch unter erschwerten Bedingungen landwirtschaftlich zu nutzen. Geeignete Alternativflächen mit weniger hochwertigen Böden stehen in der benötigten Größenordnung auf der Gemarkung nicht zur Verfügung.

Eine Bodenschutzkonzeption kann im Zusammenhang mit der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2040 erstellt werden. Eine Bewertung der im Vergleich besonders hochwertigen Böden und der Bodenfunktionen ist jedoch unabhängig davon bereits heute über den rechtskräftigen Flächennutzungsplan möglich.

Durch die Teiländerung sind landwirtschaftlich genutzte Flächen mit hoher ökologischer Bedeutung und Bodenfruchtbarkeit betroffen. Daraus ergibt sich ein hoher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden. Gleichzeitig handelt es sich um lärmbelastete, weitgehend freigeräumte Landschaftsteile mit intensivlandwirtschaftlicher Nutzung und bezüglich der sonstigen Schutzgüter geringerer ökologischer Wertigkeit. Der Eingriff in den Naturhaushalt und in das Schutzgut Boden wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert untersucht und eine Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung vorgelegt.

Die Ausgestaltung der Randeingrünung, des Graswegs und der 110-KV Leitungstrasse ist im Bebauungsplanverfahren zu konkretisieren.

Anlagen:

- Lageplan vom 19.08.2019 zur 4. Teiländerung des FNP 2020
- Begründung vom 19.08.2019 zur 4. Teiländerung des FNP 2020

Umweltsteckbrief

Untersuchungsfläche		S-4 Gewerbegebiet "Scharnhagen West I" Stadtteil Scharnhagen	
Schutzgüter	Zustand / Funktion / Vorbelastung	Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Prognose Null - Fall)	Auswirkungen der Planung
Menschen:			
Gesamtlärm tagsüber	unkritisch		
Gesamtlärm nachts	unkritisch		
Erholungseignung	geringe Bedeutung	unverändert	gering
Tiere, Pflanzen und Biodiversität:			
Naturräumliche Einheit	Filder		
Potenzielle natürliche Vegetation	Eichen-Hainbuchen- bzw. reicher Hainsimsen-Buchenwald		
Biotoptypen	Acker mit vorwiegend geringer Bedeutung	unverändert	vorwiegend gering
Schutzstatus	-		-
Bewertung des zugehörigen Biotoptypenkomplexes im BIMS	Ackerkomplex mit mittlerer Bedeutung		
Habitatpotenzial	strukturarmer Acker mit verbuschter Saumstruktur und Brache, insgesamt geringes Habitatpotenzial		
Tiere / Zielarten (Informationssystem Zielartenkonzept LfU 2004)	Vögel, Falter (Landesarten A und B, Naturraumarten)	unverändert	Auswirkungen können auf der Basis des Zielartenkonzeptes nicht abgeschätzt werden (potentielle Artenvorkommen)
Untersuchungsrelevanz von Artengruppen	Brutvögel, Laufkäfer		
Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial			gering
Biotopverbund	gering	unverändert	gering, Verlust großflächigen Offenlandes, dadurch Einengung des Landschaftsraum, Lage im regionalen Grünzug
Boden:			
Bodentyp / Gesamtbewertung	Parabraunerde aus Löss, Kolluvium mit hoher Bedeutung	unverändert	hoch
Bodenfunktion Standort für Kulturpflanzen	hoch bis sehr hoch	unverändert	hoch
Bodenfunktion Standort für natürliche Vegetation	sehr gering bis gering	unverändert	gering
Bodenfunktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	hoch bis sehr hoch	unverändert	hoch
Bodenfunktion Filter und Puffer für Schadstoffe	mittel bis hoch	unverändert	hoch
Altlasten	-		
Wasser:			
Oberflächengewässer:	-		-
Gewässergüte, Ausbau- /	-		-
Natürlichkeitsgrad	-		-
Schutzgebiete	-		-
Geologie / Grundwasser	Schwarzer Jura, Oberer Keuper mit geringer Bedeutung	unverändert	gering bis mittel
Luft / Klima:			
Klimatop	Freilandklimatop mit mittlerer Bedeutung (Kaltluftentstehung)	unverändert	mittel
Durchlüftungsfunktion	mittel	unverändert	mittel
Landschaft:			
Topographie	ebenes Gelände		
Bedeutung f. Landschaftsbild	gering	unverändert	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter:			
Bau- / Kulturdenkmäler	-		
sonstige Sachgüter	Besonders ertragreiche Böden		
Emissionen, Abfälle, Abwässer:			
Emissionen	unkritisch		
Abfälle	unkritisch		
Abwässer	unkritisch		
Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie:			
erneuerbare Energien	-		
sparsame und effiziente Nutzung	-		
Wechselwirkungen:			
vgl. Tabelle LUP Kap. V			
Vermeidung + Minimierung			
vgl. landschaftsplanerische Bewertung potentieller Baufläche			
Eingriffsintensität			
gering bis mittel			
Kompensationsbedarf			
ca. 3,14 ha			
Gesamtbewertung			
Gesamtbewertung aus Umweltsicht			
Hohe Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Boden, ansonsten überwiegend geringe bis mittlere Bedeutung aus Umweltsicht			
Städtebauliche Bewertung			
Gewerbeschwerpunkt im FNP 2020, sehr gute Eignung durch besondere Lagegunst: gute Anbindung an Autobahn, Messe und Flughafen, südliche Begrenzung durch Hochspannungsleitung, regionaler Grünzug, Ortsrandeingrünung erforderlich			
Priorität			
Hoch			

Umweltsteckbrief

Untersuchungsfläche		S-8 Gewerbegebiet "Scharnhagen West II" Stadtteil Scharnhagen	
Schutzgüter	Zustand / Funktion / Vorbelastung	Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Prognose Null - Fall)	Auswirkungen der Planung
Menschen:			
Gesamtlärm tagsüber	unkritisch		Zunahme Gewerbelärm
Gesamtlärm nachts	unkritisch		Zunahme Gewerbelärm
Erholungseignung	gering	unverändert	gering
Tiere, Pflanzen und Biodiversität:			
Naturräumliche Einheit	Filder		
Potenzielle natürliche Vegetation	Eichen-Hainbuchen- bzw. reicher Hainsimsen-Buchenwald		
Biotoptypen	Acker mit vorwiegend geringer Bedeutung	unverändert	vorwiegend gering
Schutzstatus	-		-
Bewertung des zugehörigen Biotoptypenkomplexes im BIMS	Ackerkomplex mit mittlerer Bedeutung		
Habitatpotenzial	strukturarmer Acker mit verbuschter Saumstruktur und Brache, insgesamt geringes Habitatpotenzial		
Tiere / Zielarten (Informationssystem Zielartenkonzept LfU 2004)	Vögel, Falter (Landesarten A und B, Naturraumarten)	unverändert	Auswirkungen können auf der Basis des Zielartenkonzeptes nicht abgeschätzt werden (potentielle Artenvorkommen)
Untersuchungsrelevanz von Artengruppen	Brutvögel		
Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial			gering
Biotopverbund	gering bis mittlere Bedeutung	unverändert	gering bis mittel, Verlust großflächigen Offenlandes, dadurch Einengung des Landschaftsraum, Lage im regionalen Grünzug
Boden:			
Bodentyp / Gesamtbewertung	Parabraunerde aus Löss und Kolluvium mit hoher Bedeutung	unverändert	hoch
Bodenfunktion Standort für Kulturpflanzen	hoch bis sehr hoch	unverändert	hoch
Bodenfunktion Standort für natürliche Vegetation	sehr gering bis gering	unverändert	gering
Bodenfunktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	hoch bis sehr hoch	unverändert	hoch
Bodenfunktion Filter und Puffer für Schadstoffe	mittel bis sehr hoch	unverändert	hoch
Altlasten	Keine Verdachtsflächen		
Wasser:			
Oberflächengewässer:	-		-
Gewässergüte, Ausbau- /	-		-
Natürlichkeitsgrad	-		-
Schutzgebiete	-		-
Geologie / Grundwasser	Schwarzer Jura, Oberer Keuper mit geringer Bedeutung	unverändert	gering bis mittel
Luft / Klima:			
Klimatop:	Freilandklimatop mit mittlerer Bedeutung (Kaltluftentstehung)	unverändert	mittel
Durchlüftungsfunktion	mittel	unverändert	mittel
Landschaft:			
Topographie	ebenes Gelände		
Bedeutung f. Landschaftsbild	gering	unverändert	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter:			
Bau- / Kulturdenkmäler	-		
sonstige Sachgüter	Besonders ertragreiche Böden		
Emissionen, Abfälle, Abwässer:			
Emissionen	unkritisch		
Abfälle	unkritisch		
Abwässer	unkritisch		
Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie:			
erneuerbare Energien	-		
sparsame und effiziente Nutzung	-		
Wechselwirkungen:			
vgl. Tabelle LUP Kap.V			
Vermeidung + Minimierung			
vgl. landschaftsplanerische Bewertung potentieller Baufläche			
Eingriffsintensität			
gering bis mittel			
Kompensationsbedarf			
ca. 6,46 ha			
Gesamtbewertung			
Gesamtbewertung aus Umweltsicht			
Hohe Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Boden, ansonsten überwiegend geringe bis mittlere Bedeutung aus Umweltsicht			
Städtebauliche Bewertung			
Durch die Nähe zu Autobahn, Flughafen und Messe ist die Fläche sehr gut für eine Gewerbenutzung geeignet. Abschluss der Gewerbeentwicklung in Scharnhagen, bei Bedarf Erweiterungsfläche von S-4.Südliche Begrenzung durch Hochspannungsleitung, regionaler Grünzug, Ortsrandeinguß erforderlich			
Priorität			
Hoch			