

Vorlage

113/2019

Fachbereich 3

Geschäftszeichen: FB3/Scha/Rp
13.08.2019

Ältestenrat	14.10.2019	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	16.10.2019	öffentlich	Beratung
Gemeinderat	13.11.2019	öffentlich	Beschluss

Thema

Flächennutzungsplan 2020, 4. Teiländerung
Gemarkung Scharnhausen, Gewerbegebietserweiterung "Unter dem Plieninger Weg"

- Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
- Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Zustimmung zum Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung
- Beschluss über die öffentliche Auslegung mit Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussantrag

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden entsprechend den von der Verwaltung unter Ziffer IV der Erläuterungen dieser Vorlage im Einzelnen formulierten Stellungnahmen in die Abwägung miteinbezogen.

2. Es wird beschlossen, dem Lageplanentwurf vom 19.08.2019 zur 4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes Ostfildern 2020 im Bereich „Unter dem Plieninger Weg“ und der Begründung des Fachbereichs 3/ Planung vom 19.08.2019 zuzustimmen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Lageplanentwurf vom 19.08.2019 zur 4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes Ostfildern 2020 im Bereich „Unter dem Plieninger Weg“ und der Begründung des

Fachbereichs 3 / Planung vom 19.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planauslage zu benachrichtigen und sie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zu beteiligen.



Bolay
Oberbürgermeister

gez. Bader
Bürgermeisterin

gez. Jansen
FB 3 Baurecht, Planung

Erläuterungen

I. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen ist es erforderlich, die Darstellung des im Jahre 2009 genehmigten Flächennutzungsplanes regelmäßig zu überprüfen und bei Bedarf den aktuellen Gegebenheiten im Rahmen einer Teiländerung anzupassen.

Anlass der Änderung ist der absehbare, zusätzliche Gewerbebedarf im Stadtteil Scharnhausen, der über die bereits im FNP dargestellten Flächen hinausgeht. Der Stadt Ostfildern liegen mehrere konkrete Anfragen nach geeigneten gewerblich nutzbaren Grundstücken vor. Ein ortsansässiges Unternehmen benötigt als Erweiterungsmöglichkeit eine mehrere Hektar umfassende, zusammenhängende Fläche am Standort Scharnhausen. Die bereits im rechtskräftigen FNP dargestellte gewerbliche Baufläche „Scharnhausen West S-4/S-8“ soll deshalb um ca. 3 ha nach Süden erweitert werden.

Der Änderungsbereich liegt auf der Gemarkung Scharnhausen, südlich der Plieninger Straße. Die geplante gewerbliche Baufläche schließt südlich direkt an die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits dargestellte geplante gewerbliche Baufläche an. Den künftigen südlichen Abschluss des Gebiets bildet der bestehende Feldweg.

Über die Plieninger Straße und die Westumfahrung Scharnhausen ist das Plangebiet verkehrlich erschlossen und über mehrere Buslinien an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die A8 ist über die Anschlussstellen Esslingen und Stuttgart-Plieningen in wenigen Minuten erreichbar. Durch die räumliche Nähe zu Autobahn, Landesmesse und Flughafen ist das Plangebiet als Gewerbebestandort besonders geeignet.

Unterhalb der bestehenden oberirdischen Hauptversorgungsleitungen ist die vorgesehene gewerbliche Nutzung wirtschaftlich nicht zu betreiben, deshalb ist die unterirdische Verlegung der 110 kV-Versorgungsleitungen im Plangebiet vorgesehen.

Durch die Teiländerung sind hochwertige landwirtschaftlich genutzte Flächen mit besonderer 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.

Ein regionaler Grünzug nach Regionalplan grenzt südlich unmittelbar an das Plangebiet an bzw. überschneidet sich teilweise mit der künftigen Darstellung als geplante gewerbliche Baufläche. Mit der vorliegenden Teiländerung wird die gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich abgeschlossen und der regionale Grünzug abschließend ausgeformt.

II. Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat der Stadt Ostfildern hat in seiner öffentlichen Sitzung am 01.02.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Flächennutzungsplan im Teilbereich „Unter dem Plieninger Weg“ zu ändern und hierzu das Verfahren einzuleiten. Dazu hat der Gemeinderat dem Lageplanvorentwurf des Fachbereiches 3 / Planung vom 14.12.2016, in dem die Grenzen und Inhalte der Planänderung dargestellt sind, zugestimmt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Stadtrundschau am 23.02.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Flächennutzungsplanvorentwurf mit Begründung beim Fachbereich 3/ Planung der Stadt Ostfildern vom 24.02.2017 bis einschließlich 24.03.2017 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.02.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und um ihre Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

III. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Während der Planauslage im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 24.02.2017 bis einschließlich 24.03.2017 gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

IV. Ergebnisse und Behandlungen der Bedenken und Anregungen aus der Benachrichtigung und frühzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.02.2017 beteiligt und um ihre Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die Stadt Ostfildern davon ausgeht, dass die von den entsprechenden Trägern wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Teiländerung des Flächennutzungsplanes nicht berührt werden, bzw. dass sie der Planung zustimmen, wenn bis zu dem genannten Zeitpunkt keine Äußerung erfolgt. Die hier vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden wie unter Ziffer IV dargestellt in die Abwägung einbezogen und bei der Überarbeitung und Weiterentwicklung der Planinhalte beachtet.

1. Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen bis zum erbetenen Termin keine Stellungnahmen ein, so dass deren Zustimmung angenommen wird:

- Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg
- Oberfinanzdirektion Stuttgart
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart
- Stuttgarter Straßenbahn AG
- GR Omnibus GmbH
- Deutsche Telekom AG
- Bodenseewasserversorgung
- Stadtwerke Esslingen
- Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart
- Stadt Esslingen am Neckar
- Gemeinde Neuhausen
- GR Filderexpress

2. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange haben der Flächennutzungsplanung in ihrer Stellungnahme ohne Bedenken und Anregungen zugestimmt:

- Handwerkskammer Stuttgart

3. Weitere Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

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.badenwuerttemberg.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 Einzelhandelsansiedlung 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 Scharnhäusen.

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 Scharnhäusen 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 Scharnhäusen 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 Heißerer, 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 ortsnah 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 Bebauungsplanverfahren 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 Habitats 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

Finanzielle Auswirkungen

Produkt- / Auftragskonto:

	Kostenart bzw. Investition	Einzahlungen/ Erträge in €	Auszahlungen/ Aufwendungen in €
einmalig			
jährlich			

Finanzierung durch

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel | <input type="checkbox"/> Ermächtigungsrest |
| <input type="checkbox"/> Überplanmäßige Auszahlungen | <input type="checkbox"/> Außerplanmäßige Auszahlungen |
| <input type="checkbox"/> Deckung über- und außerplanmäßiger Auszahlungen | |

Begründung

zur 4. Teiländerung
des Flächennutzungsplans Ostfildern 2020
Im Bereich "Gewerbegebiet Scharnhausen"

1. Einleitung

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen ist es erforderlich, die Darstellung des im Jahre 2009 genehmigten Flächennutzungsplanes regelmäßig zu überprüfen und bei Bedarf den aktuellen Gegebenheiten anzupassen. Hierfür sind Teiländerungen das geeignete Verfahren.

2. Änderungsbereich, Beschreibung des Plangebiets

Der Änderungsbereich liegt auf der Gemarkung Scharnhausen, südlich der Plieninger Straße. Die geplante gewerbliche Baufläche schließt südlich direkt an die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits dargestellte geplante gewerbliche Baufläche Scharnhausen West (S-4/S-8) an. Den künftigen südlichen Abschluss des Gebiets bildet der bestehende Feldweg, der in seiner Funktion erhalten und in das Plangebiet einbezogen wird.

Das Plangebiet ist leicht in südöstlicher Richtung geneigt und wird derzeit fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Durch das Plangebiet verlaufen oberirdische Versorgungsleitungen (110 kV) der Netze BW GmbH.

3. Erschließung, ÖPNV und Immissionen

Das Plangebiet ist über die Plieninger Straße (L1192) und über die Westumfahrung Scharnhausen (K1269) erschlossen. Die A8 ist über die Anschlussstellen Esslingen und Stuttgart-Plieningen in wenigen Minuten erreichbar. Durch die räumliche Nähe zu Autobahn, Landesmesse und Flughafen ist das Plangebiet als Gewerbestandort besonders geeignet.

Über die Plieninger Straße und mehrere Buslinien (Linien 73, 122, 131) ist das geplante Gewerbegebiet an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Nach den Planungskonturen-Fluglärm ist 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 eine überwiegende Wohnnutzung und schutzbedürftige Einrichtungen nicht vorgesehen sind. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

4. Anlass und Erfordernis der Planänderung

Anlass der Änderung ist der absehbare, zusätzliche Gewerbebedarf im Stadtteil Scharnhausen, der über die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen hinausgeht.

Der Stadt Ostfildern liegen mehrere konkrete Anfragen nach geeigneten gewerblich nutzbaren Grundstücken vor. Ein ortsansässiges Unternehmen benötigt für eine Erweiterung eine mehrere Hektar umfassende, zusammenhängende Fläche am Standort Scharnhausen.

Die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche in Scharnhausen ist die einzige größere Gewerbefläche nach Flächennutzungsplan Ostfildern, eine Vergrößerung dieser Fläche bietet sich somit an. Der Flächenzuschnitt ergibt sich durch die Lage des nahegelegenen Feldwegs, der zukünftig den Rand des Baugebiets bildet. Dafür muss allerdings die bestehende Überlandleitung verlegt werden.

Für die benötigte Gewerbefläche sind die im Bestand verfügbaren Flächenreserven und Baulücken sowie die im Flächennutzungsplan Ostfildern 2020 dargestellten gewerblichen Bauflächen nicht geeignet, nicht in ausreichender Größe vorhanden und nicht verfügbar.

5. Vorhandene Flächenpotenziale

Mischgebiete sind für die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen aufgrund der zu erwartenden gewerblichen Immissionen, Lieferverkehr, Schichtbetrieb etc. nicht geeignet. Aufgrund der notwendigen Verkehrsanbindung und da es sich um die unmittelbare Erweiterung eines bereits ansässigen Betriebs handelt, kommt in erster Linie der Stadtteil Scharnhausen in Frage.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Ostfildern 2020 sind zwei gewerbliche Bauflächen in Kemnat und Scharnhausen dargestellt. (Kemnat „K-7“ mit 1,2 ha und Scharnhausen „S-4/S-8“ mit 12,0 ha).

Die zur Verfügung stehende Fläche in Kemnat ist für die aktuell geplanten gewerblichen Nutzungen bei weitem nicht ausreichend. Zudem ist der Standort bereits für eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen, sollte sich die Versorgungssituation im Stadtteil Kemnat weiter verschlechtern.

Die geplante Gewerbefläche in Scharnhausen ist grundsätzlich geeignet, jedoch in ihrer Dimension nicht ausreichend. Die bereits im FNP dargestellte Fläche „S-4/S-8“ soll deshalb um ca. 3 ha erweitert werden.

Nach dem Baulückenkataster der Stadt Ostfildern existieren aktuell 28 gewerbliche Baulücken und untergenutzte Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 6,8 ha auf der Gemarkung. Im Stadtteil Scharnhausen stehen lediglich zwei Baulücken mit 0,28 ha zur Verfügung. In der Regel handelt es sich bei den vorhandenen Flächenpotenzialen um kleinteilige Flächen, größere Flächen sind dagegen bereits als Erweiterungsflächen von ortsansässigen Betrieben reserviert. Die bestehenden Baulücken sind davon abgesehen ausnahmslos in privater Hand und nach aktuellem Stand nicht verfügbar.

Um die Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebiete voranzureiben und die Innenentwicklung zu fördern, hat die Stadt Ostfildern mit den Gewerbegebieten Ruit und Kemnat am Landesprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ teilgenommen.

Eine Beteiligung an einem interkommunalen Gewerbegebiet besteht nicht und ist kurz- und mittelfristig auch nicht absehbar.

6. Übergeordnete Planungsebenen

Ostfildern ist dem Verdichtungsraum gemäß Landesentwicklungsplan zugeordnet, der Stadtteil Nellingen ist Unterzentrum. Die Stadtteile Nellingen und Ruit sind nach Regionalplan Stadtteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit, der Scharnhäuser Park ist Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen, Ruit und der Scharnhäuser Park zudem Schwerpunkte des Wohnungsbaus.

Ein regionaler Grünzug nach Regionalplan (PS 3.1.1 (Z)) grenzt südlich unmittelbar an das Plangebiet an bzw. überschneidet sich teilweise mit der künftigen Darstellung als geplante gewerbliche Baufläche. Die parzellenscharfe Ausformung regionaler Grünzüge erfolgt erst im Rahmen der Bauleitplanung, mit der vorliegenden Teiländerung wird der regionale Grünzug in diesem Bereich abschließend ausgeformt.

Das Plangebiet liegt nach Regionalplan in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (PS 3.2.2 (G)). 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 höher bewertet. Geeignete Alternativflächen mit weniger hochwertigen Böden stehen in der benötigten Größenordnung nicht zur Verfügung. 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 gewesen.

7. Ziel der Planung, Umsetzung

Planungsziel ist es, die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen im Stadtteil Scharnhäuser zu ermöglichen. Der dafür notwendigen gewerblichen Bauflächen sind bereits größtenteils im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt, jedoch ist eine Erweiterung der Fläche um ca. 25% notwendig, um die angefragten Flächenbedarfe zu befriedigen. Ziel ist es, vorwiegend größere Gewerbebetriebe anzusiedeln, unter besonderer Berücksichtigung des Flächenbedarfs von bereits ortsansässigen Betrieben und mit einer hohen Anzahl an Arbeitsplätzen.

Die bestehende Darstellung als geplante gewerbliche Baufläche soll deshalb um das dafür erforderliche Maß, ca. 3 ha, erweitert werden, da Alternativflächen auf der Gemarkung nicht geeignet, nicht in ausreichendem Maß vorhanden und nicht verfügbar sind.

Da die konkret vorgesehene gewerbliche Nutzung unterhalb der bestehenden oberirdischen Hauptversorgungsleitungen wirtschaftlich nicht zu betreiben ist, wird die unterirdische Verlegung der 110 KV-Versorgungsleitungen im Plangebiet angestrebt.

Die 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.

8. Inhalt der Planänderung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind im Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans wird in diesem Bereich künftig eine geplante gewerbliche Baufläche dargestellt, die Hauptversorgungsleitungen verlaufen im Planbereich künftig größtenteils unterirdisch.

9. Natur und Landschaft

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.

Da es sich bei der Teiländerung um die Ergänzung einer bereits im FNP dargestellten gewerblichen Baufläche handelt, kann ansonsten auf die Ausführungen des bestehenden Landschafts- und Umweltplans Ostfildern 2020 zu dieser Fläche (S-4/S-8) verwiesen werden. Es ergeben sich jedoch zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft auf einer Fläche von 3 ha.

10. Flächenbilanz

Gewerbliche Baufläche (S-4/S-8) nach rechtskräftigem FNP	12,0 ha
Zusätzliche Inanspruchnahme durch 4. Teiländerung des FNP:	<u>3,0 ha</u>
Gewerbliche Baufläche Scharnhausen (S-9) nach 4. Teiländerung:	15,0 ha

11. Umweltbericht

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass bei der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein hochwertiges archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG (latène- und römerzeitliche Siedlung). Grabungen durch das Landesamt für Denkmalpflege haben zwischenzeitlich stattgefunden und sind abgeschlossen. Das Areal wurde durch das Landesdenkmalamt zur weiteren Nutzung und Bebauung freigegeben.

Bei der geplanten Änderung handelt es sich um die Erweiterung einer bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche mit gleicher Charakteristik. In allen sonstigen Umweltbelangen können daher die Erkenntnisse für die bereits im FNP enthaltene Fläche (S-4/S-8) auf das Plangebiet übertragen werden. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kann auf den bestehenden Umweltbericht zum Flächennutzungsplan sowie den Landschafts- und Umweltplan verwiesen werden. Im zugehörigen Bebauungsplanverfahren für den Änderungsbe-

reich sind ein detaillierter Umweltbericht sowie eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu erstellen.

FB3-61 19.08.2019