

**Gemeindeverwaltungsverband
Reichenbach a.d. Fils**

**6. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes
des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach a.d. Fils**

Planbereiche:

- A. Gemarkung Hohengehren, Sonderbaufläche "Neuer Recyclinghof"
- B. Gemarkung Reichenbach an der Fils, gewerbliche Baufläche "Filsstraße - Ost"

ENTWURF

Begründung mit Umweltbericht
gemäß §5 Abs.5 BauGB

gefertigt:

Nürtingen, 19.12.2019/01.10.2020

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

anerkannt:

Reichenbach an der Fils,

Bernhard Richter
Verbandsvorsitzender

Planverfasser:



Ehemals Ingenieurbüro Kuhn

Teil A:

Sonderbaufläche "Neuer Recyclinghof" in Baltmannsweiler-Hohengehren

Anlagen:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan, Stand Entwurf, des Büro StadtLandFluss, in der Fassung vom 16.07.2020
- Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse „Neuer Recyclinghof“, des Dipl. Biol. Peter Endl, in der Fassung vom 02.10.2019

A.1. Ausgangssituation

Die Gemeinde Baltmannsweiler plant ein neues Feuerwehrmagazin in Baltmannsweiler neben dem Bauhof im Baugebiet Klingenäcker. Auf der betreffenden Fläche befindet sich derzeit der Recyclinghof. Dieser muss nun an einen neuen Standort verlegt werden. Geplant ist es den neuen Recyclinghof zwischen den Ortsteilen Baltmannsweiler und Hohengehren, in der Nähe des neuen Salzlagers, zu errichten. Der gewählte Standort ist von den beiden Ortsteilen Baltmannsweiler und Hohengehren aus gut erreichbar und kann über einen Kreisverkehr der Entlastungsstraße direkt angefahren werden. Außerdem ist der Standort durch das bestehende Salzlager bereits vorbelastet und wurde mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Esslingen, der den Recyclinghof betreibt abgestimmt.

Der Standort befindet sich im Bereich einer im Bebauungsplan „Entlastungsstraße Hohengehren“ festgesetzten Grünfläche. Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird durch die Gemeinde Baltmannsweiler geändert. Damit das Entwicklungsgebot eingehalten wird, muss auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

A.2. Planungsvorgaben

Auszüge aus dem Regionalplan 2020 und dem derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach a.d. Fils stellen die Planungsvorgaben und Restriktionen dar. Weder im Regionalplan noch im Flächennutzungsplan sind im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche Vorgaben enthalten die einer Sondergebietsausweisung im dargestellten Umfang grundsätzlich entgegenstehen.

Regionalplan 2020:

Die Raumnutzungskarte des Regionalplan Region Stuttgart, verbindlich seit 12.11.2010, trifft für den Planbereich die Festlegung einer Landwirtschaftlichen Fläche (Flurbilanz Stufe II) und zeigt, dass das Plangebiet im östlichen Bereich von einer Fernwasserleitung durchkreuzt wird. Das Plangebiet befindet sich in Randlage zu einem regionalen Grünzug. Hierzu merkt das Regierungspräsidium Stuttgart in seiner Stellungnahme vom 20.04.2020 folgendes an:

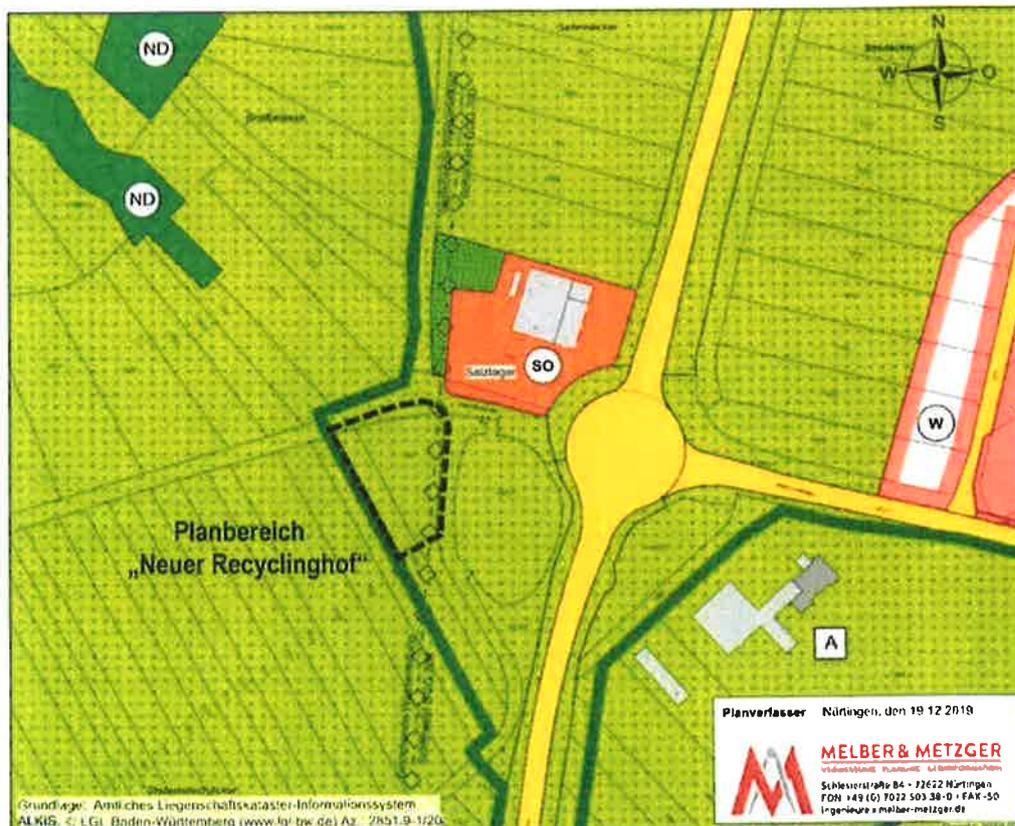
Ein Zielkonflikt kann im Ergebnis wohl abgelehnt werden. Die Darstellungen in der Raumnutzungskarte sind nicht parzellenscharf, sodass es hier vertretbar erscheint anzunehmen, dass der Rand des Grünzugs durch die Planung endgültig ausgeformt wird. Daher werden aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken erhoben.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan der Region Stuttgart (unmaßstäblich)

Flächennutzungsplan:

Der Planbereich ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Reichenbach an der Fils als Grünfläche ausgewiesen. Zur Realisierung des Recyclinghofs ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern und eine entsprechende Sonderbaufläche auszuweisen.



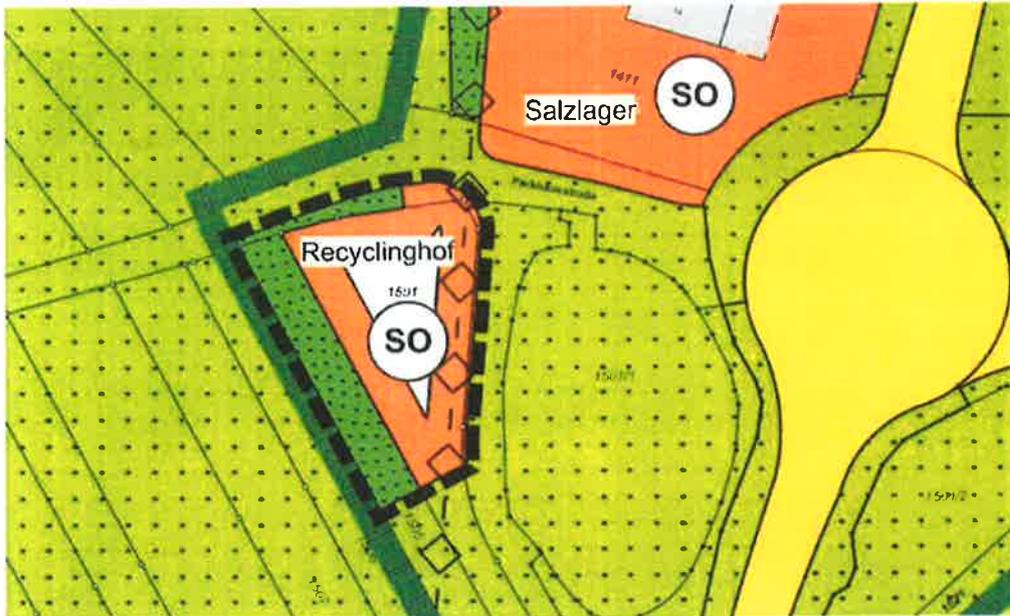
Nachzeichnung eines Auszugs aus dem bestehenden Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

Schutzgebiete:

Das Landschaftsschutzgebiet "Mittlerer Schurwald" grenzt an, es wird jedoch nicht eingegriffen (Typische Schurwaldlandschaft als Freiraum und Erholungsgebiet zwischen Fils- und Remstal am Rande des Verdichtungsraumes Stuttgart). Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes sind ansonsten keine Schutzgebiete ausgewiesen.

A.4. Planungsinhalt

Planungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung ist die Umwandlung der bislang dargestellten landwirtschaftlichen Fläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Recyclinghof mit einer Fläche von ca. 0,08 ha. Zur Randeingrünung wird eine Grünfläche mit ca. 0,04 ha ausgewiesen.



Zeichenerklärung

-  geplante Sonderbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Recyclinghof
-  Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)
-  bestehende Wasser Hauptleitung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)
-  Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Esslingen hat im Zuge der geplanten Umsiedlung des Recyclinghofes ein Plankonzept erstellt. Demnach handelt es sich bei den baulichen Anlagen um einen Büro-Container, eine mobile Toilette und um zahlreiche Müllcontainer für die verschiedenen zu recycelnde Materialien. Hinzu kommt ein Bereich für den geplanten Kompostverkauf. Die Kunden sollen im Norden von der Parkhausstraße auf die Hoffläche einfahren und im Südosten ausfahren. Die Hoffläche wird vollständig bituminiert um einen geregelten Ablauf gewährleisten zu können.

A.5. Auswirkungen der Planung

Erschließung:

Die Zufahrt ist im direkten Anschluss an die Parkhausstraße möglich. Es soll im Norden von der Parkhausstraße auf die Hoffläche eingefahren und im Südosten wieder ausgefahren werden. Die überörtliche Anbindung erfolgt günstig über die Entlastungsstraße mit Kreisverkehr.

Ver- und Entsorgung:

Das im Bereich des Recyclinghofes anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser soll nach Rückhaltung in die Vorflut Sandpeterbach eingeleitet werden. Schmutzwasser fällt auf dem Recyclinghof nicht an.

Ein ausführliches Entwässerungskonzept wurde im Zuge des parallelen Bebauungsplanverfahren erstellt. Dementsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

Am östlichen Rand des Planbereiches verläuft eine Trinkwasserleitung des Zweckverband Landeswasserversorgung. Der Trassenverlauf ist im Plan dargestellt. Details zur Berücksichtigung der Leitung werden im parallelen Bebauungsplanverfahren und der Objektplanung festgelegt.

A.6. Umweltbericht

Für das parallele Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Baltmannsweiler liegt ein Umweltbericht vor. Dieser gilt hinsichtlich seiner grundsätzlichen Aussagen auch für die Flächennutzungsplanänderung. Auf den Entwurf des Umweltberichts des Büro StadtLandFluss, in der Fassung vom 16.07.2020, wird verwiesen. Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Mit der geplanten Bebauungsplanänderungen [hier F-Plan-Änderung] sind durch eine vollständige Versiegelung bzw. Überbauung eines großen Teils des Planbereiches, sowie durch die in Zukunft geplante Nutzung als Recyclinghof in den Schutzgütern Biotop und Boden erhebliche Beeinträchtigungen verbunden. Für das Landschaftsbild kann der Eingriff durch die geplante Eingrünung soweit minimiert werden, dass der Eingriff sich auf den Verlust einer Wertstufe reduziert. Für das Schutzgut Klima und Luft bestehen betriebsbedingte Beeinträchtigungen, anlagenbedingt sind aufgrund der Kleinflächigkeit keine erheblichen Eingriffe erwartet. Im Schutzgut Wasser wird der Eingriff aufgrund der geringen Flächengröße ebenfalls als nicht erheblich bewertet. Durch den Erhalt des Bestandes im Bereich der privaten Grünfläche und eine Gehölzpflanzung als Eingrünung wird der Eingriff minimiert.

Für das Schutzgut Mensch hat das Planungsgebiet hinsichtlich des Schutzgutes Erholung eine mittlere Bedeutung für angrenzende Wege, welche durch das Vorhaben verloren gehen wird. Als landwirtschaftliche Nutzfläche hat der Bereich nur eine sehr geringfügige Bedeutung, welche durch die Überbauung ebenfalls verloren geht. Bezüglich der Kultur- und Sachgüter sind keine Besonderheiten bekannt. Bei Fossilien- oder archäologischen Funden sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Hinsichtlich der Aspekte Lärm und Verkehr sind keine grundsätzlichen Hürden zu erwarten.

Bezüglich des Schutzguts Fläche stellt das Vorhaben die Neuinanspruchnahme einer Grünfläche dar und ist darum als bedingt geeignet anzusehen.

Es ist festzustellen, dass im Planungsgebiet bestehende Wechselwirkungen verschiedener Schutzgüter vorliegen und vom Vorhaben beeinflusst werden. Gegenüber dem bestehenden Planrecht ergeben sich durch das Vorhaben keine nennenswerten Änderungen für die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Durch eine Einzelbaumpflanzung kann der Kompensationsbedarf verringert werden. Zur Kompensation des verbleibenden Defizits wird ein Teil der bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahme „M1“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Baltmannsweiler herangezogen, welche bereits mit der Naturschutzbehörde des Landratsamts Esslingen abgestimmt ist.

Die Festlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist Gegenstand des Bebauungsplanes.

A.7. Artenschutz

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange wurde im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens zunächst eine Übersichtsbegehung und Habitatpotenzialanalyse durchgeführt. Der Dipl. Biol. Peter Endl kommt bei seiner Untersuchung vom 02.10.2019 zu folgendem Ergebnis:

Vorkommen geschützter Tierarten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen. Eine Rodung der Gehölzbestände ist jedoch nur außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar) zulässig. Unter Berücksichtigung dieser Rodungszeiten ist für das Vorhaben nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu rechnen.

Teil B:

Gewerbliche Baufläche "Filsstraße-Ost"

in Reichenbach a.d.F.

Anlagen:

- Umweltbericht zur 3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des GVV Reichenbach, ARP/Wolfgang Blank vom 22.09.2017/26.01.2018
- Übersichtsbegehung und Habitatstrukturanalyse zum Bebauungsplan "Filsstraße", Peter Endl vom 20.07.2017

Hinweis:

Die Aussagen dieser Begründung basieren teilweise auf der Begründung zur 3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des GVV Reichenbach, die durch das Büro ARP vom 22.09.2017/26.01.2018 gefertigt wurde.

B.1. Ausgangssituation

Bereits im Zuge der 3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sollte die gewerbliche Baufläche „Filsstraße-Ost“ zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in der Filsstraße ausgewiesen werden. Die Fläche überlagerte sich teilweise mit einem Zwangsarbeiterfriedhof. Trotz eines abgestimmten Umbettungskonzeptes für die Grabstellen konnte die Genehmigung der Flächenausweisung aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht erteilt werden.

Der Bedarf der Flächenausweisung besteht aufgrund von konkreten Erweiterungs- und Verlagerungsabsichten einer in Reichenbach ansässigen Firma weiterhin. Daher soll im Zuge des vorliegenden Planverfahrens wieder eine gewerbliche Fläche ausgewiesen werden. Die Ausweisung erfolgt jedoch auf einer gegenüber dem vorherigen Verfahren reduzierten Fläche. Zur Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange ist ein Abstand von ca. 50m zum Zwangsarbeiterfriedhof vorgesehen. Dieser kann somit unverändert beibehalten werden.

B.2. Planungsvorgaben

Auszüge aus dem Regionalplan 2020 und dem derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach a.d. Fils stellen die Planungsvorgaben und Restriktionen dar. Weder im Regionalplan noch im Flächennutzungsplan sind im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche Vorgaben enthalten die einer Gewerbeflächenausweisung im dargestellten Umfang grundsätzlich entgegenstehen.

Regionalplan 2020:

In der Raumnutzungskarte ist im Planungsbereich eine Ferngasleitung dargestellt.

Die nördlich verlaufende Trasse der Filstalbahn ist als Trasse zum Ausbau mit einem dritten Gleis nach Plansatz 4.1.2.1.4 des Regionalplanes dargestellt. Regionalplanerische Bedenken werden seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart mit Schreiben vom 20.04.2020 zurückgestellt, da im Rahmen eines künftigen Bebauungsplanes eine entsprechende Abstimmung über einen möglichen Ausbau mit einem dritten Gleis erfolgen soll.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist eine diesbezügliche Abstimmung und Beteiligung des Verband Region Stuttgart erforderlich.

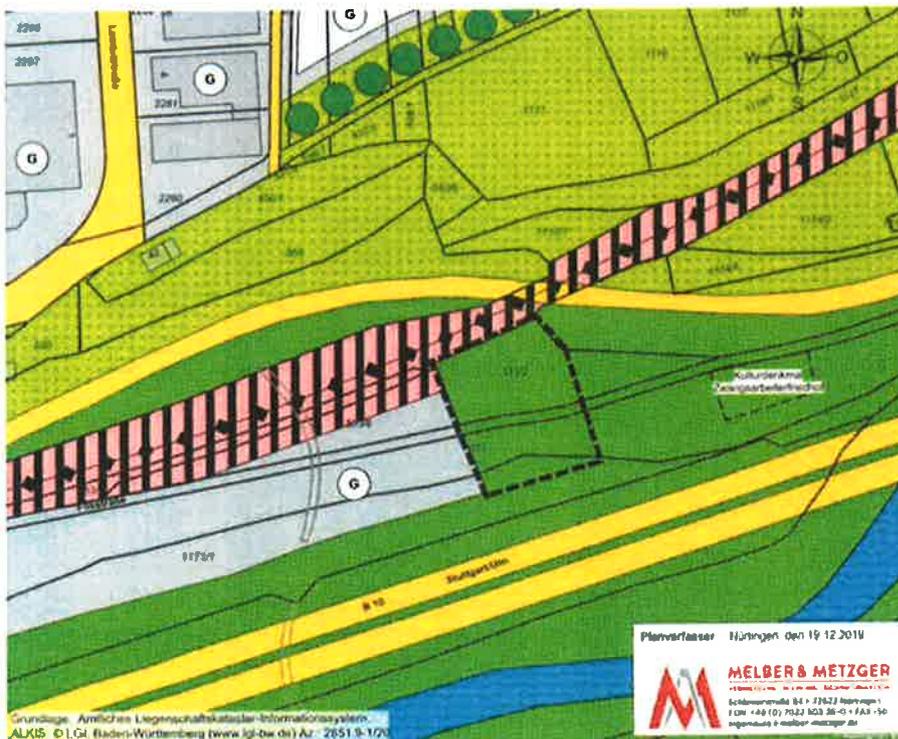


Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan der Region Stuttgart (unmaßstäblich)

Flächennutzungsplan:

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach a.d. Fils bislang als Grünfläche. Zur Realisierung der Erweiterung des Gewerbegebietes muss eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.

Außerdem ist die Trasse einer Versorgungsleistung dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine Ferngasleitung.



Nachzeichnung eines Auszugs aus dem bestehenden Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

Schutzgebiete:

Das nordöstlich und südlich angrenzende Gehölz ist als Biotop ausgewiesen. Weitere das Naturschutzrecht betreffende Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Hochwassergefahr:

Der Planbereich liegt außerhalb des als HQ100 kartierten Überschwemmungsbereiches, aber innerhalb der als HQextrem kartierten Überschwemmungsfläche. Ein Bauverbot ist daher aus Sicht des Hochwasserschutzes nicht gegeben. Aus planerischer Sicht ist darauf zu achten, dass eine künftige Bebauung hochwasserangepasst erfolgt. Entsprechende Festlegungen zum hochwasserangepassten Bauen sind Gegenstand des Bebauungsplanes.

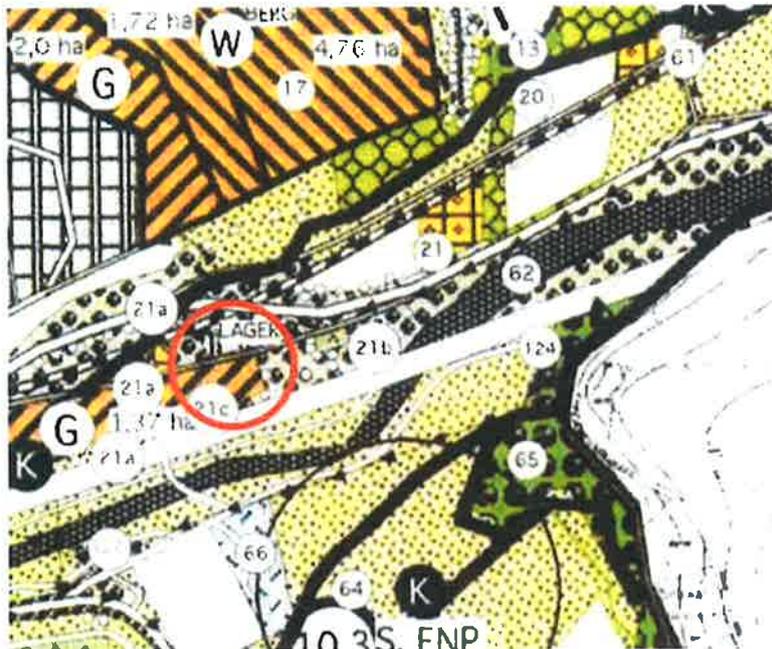
Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan sieht für den Planungsbereich und dessen Umgebung folgende Maßnahmen vor:

Nr. 21a: Renaturierungsmaßnahmen, Eingrünung und Integration des Ortsrandes in Umliegende Grünzonen.

Nr. 21b: Erhalt des Friedhofes

Nr. 21c: Pflege, Erhalt und Ausbau der Baumreihe an der alten B10



Auszug aus dem Landschaftsplan (unmaßstäblich)

Kulturdenkmal Zwangsarbeiterfriedhof

Ca. 50m östlich der Planungsfläche liegt ein Zwangsarbeiterfriedhof.

Im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat das Landesamt für Denkmalpflege verschiedene Stellungnahmen abgegeben. Diese sind auszugsweise wie folgt dargestellt:

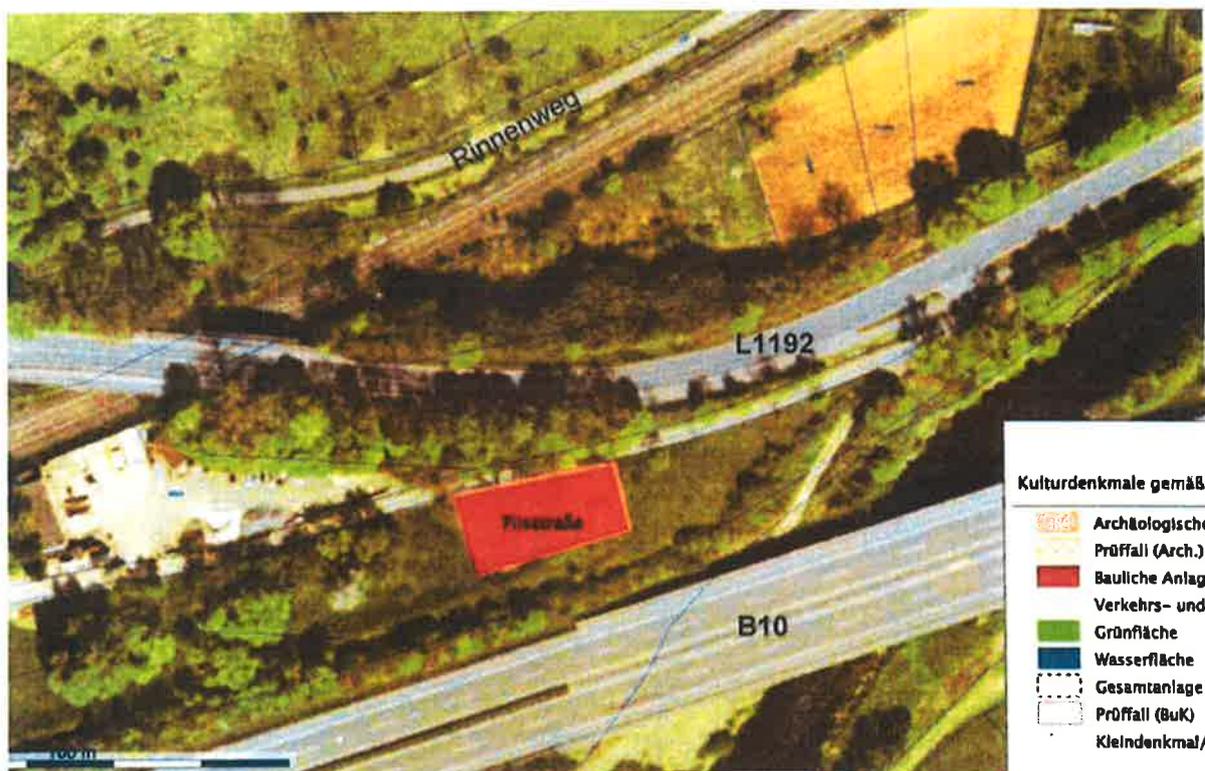
Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung 2, Reichenbach an der Fils, Filsstraße liegt als wichtiges Zeugnis der älteren Zeitgeschichte ein Zwangsarbeiterfriedhof (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG 9M). In Reichenbach wurde in den Jahren 1941/ 1942 bis 1945 ein Lager sowjetrussischer Zwangsarbeiter betrieben. Daneben sind auf dem sogenannten Russenfriedhof auch viele Kleinstkinder beigesetzt.

Bei dem russischen Zwangsarbeiterfriedhof an der Filsstraße, der wohl mindestens 37 Bestattungen in 28 Gräbern umfasst, handelt es sich um ein Kulturdenkmal nach §2 DSchG aus wissenschaftlichen und besonders heimatgeschichtlichen Gründen, das sowohl von der archäologischen Denkmalpflege als auch von der Bau- und Kunstdenkmalpflege als solches in die Denkmalliste des Landes Baden-Württemberg Eingang gefunden hat. Er ist dabei Teil der Kulturdenkmalliste Teil A1: Unbewegliche Bau- und Kunstdenkmale sowie Teil A2: Unbewegliche Bodendenkmale. Bei unbeweglichen Kulturdenkmälern ist der Kontext immer Teil der Sache, somit sind etwa auch Gestaltung und Lage Bestandteil des Denkmals und haben einen dokumentarischen Wert. Auch der archäologische Kontext ist Bestandteil des Denkmals, dazu siehe

etwa auch im Kommentar zum Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg (Strobl/Sieche, "Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg", 3. Aufl., Stuttgart 2010, Erl. § 2 Randnr. 9) „Bodendenkmale sind nicht nur die beweglichen und unbeweglichen Sachen oder Mehrheiten von Sachen, sondern auch der diese Sachen umgebende und mit ihnen eine Einheit bildende Boden.“

Unbewegliche Kulturdenkmale dürfen nicht ohne denkmalschutzrechtliche Genehmigung aus ihrem Kontext entfernt werden, etwa wie hier beabsichtigt durch eine Verlegung des Friedhofs. Jeglicher Bodeneingriff und Eingriff in oberirdisch sichtbare Substanz des Friedhofs bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Gegen eine Verlegung sowie die Überplanung des betreffenden Areals bestehen sehr erhebliche Bedenken der Denkmalpflege.

Weiterhin darf ich auch auf das deutsche „Gesetz über die Erhaltung der Gräber der Opfer von Krieg und Gewaltherrschaft“ (GräbG) hinweisen, das besagt, dass diese Gräber, z.B. die von Zwangsarbeitern, dauernd bestehen bleiben. Wir empfehlen noch einmal dringend, die das Areal des Zwangsarbeiterfriedhofs betreffende Flächenausweisung im FNP nochmals zu prüfen und zu revidieren und den Relevanzbereich des Kulturdenkmals durch geeignete planerische Vorgaben und Festsetzungen vor Beeinträchtigungen zu schützen.



Lage des Zwangsarbeiterfriedhofes, Quelle: Landesamt für Denkmalpflege, 22.12.2017 (unmaßstäblich)

Nachdem im Zuge der 3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die vorgesehene Flächenausweisung trotz abgestimmtem Umbettungskonzeptes der Gräber auf den Friedhof der Gemeinde Reichenbach aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht genehmigt wurde, ist nun eine Flächenausweisung mit einem Abstand zum Zwangsarbeiterfriedhof vorgesehen.

Der in der Stellungnahme der Denkmalpflege genannte Relevanzbereich ist nicht näher bestimmt. Unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrswege B10 und der L1192 die im Abstand von jeweils ca. 20m zum Zwangsarbeiterfriedhof bestehen, stellt der Abstand von 50m zur geplanten gewerblichen Baufläche einen großzügigen Abstand dar. Die Gemeinde geht davon aus, dass mit einem Abstand von 50m den Belangen der Denkmalpflege und insbesondere dem Belang des Erhalts eines würdigen Gedenkortes Rechnung getragen ist.

Aus planerischer Sicht sollte die verbleibende Grünfläche zwischen der geplanten gewerblichen Flächenausweisung und dem Zwangsarbeiterfriedhof insbesondere durch grünordnerische

Maßnahmen so gestaltet werden, dass eine wirksame und wahrnehmbare Trennung zwischen Gewerbenutzung und Zwangsarbeiterfriedhof entsteht.

Mit Schreiben vom 20.04.2020 teilt das Regierungspräsidium Stuttgart mit, dass aus Sicht der Denkmalpflege insofern keine Bedenken mehr gegen die Planung bestehen.

B.3. Bedarf, Planungsvarianten und Standortalternativen

Für die Nutzung der bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baufläche und die vorliegende Erweiterungsfläche liegt eine konkrete Nachfrage eines örtlichen Betriebes zur Erweiterung bzw. Verlagerung seines Betriebes vor.

Andere Standorte für eine gewerbliche Entwicklung in Reichenbach für diesen Betrieb stehen derzeit nicht zur Verfügung. Die gewerbliche Baufläche „Talbach“ konnte in früheren Verfahren aufgrund regionalplanerischer Vorgaben und aufgrund wasserrechtlicher Bedenken nicht ausgewiesen werden. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen östlich des bestehenden Gewerbegebietes in der Leintelstraße sind aus topografischen Gründen und aufgrund der Erschließung nicht für die angedachte Betriebserweiterung geeignet.

Die Fläche ist über die Filsstraße verkehrlich gut erschlossen. Es besteht eine Vorbelastung der Fläche durch frühere Nutzungen und insbesondere durch die direkt angrenzenden Verkehrswege der Filstalbahn im Norden, der vierspurigen B10 im Süden und der L1192 im Nordosten.

B.4. Planungsinhalt

Planungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung ist die Umwandlung der bislang dargestellten Grünfläche in eine gewerbliche Baufläche mit einer Fläche von ca. 0,25 ha.

Damit soll die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene gewerbliche Baufläche erweitert werden.

Zur Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange ist ein Abstand von ca. 50m zum Zwangsarbeiterfriedhof vorgesehen. Dieser kann somit unverändert beibehalten werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird im künftigen Bebauungsplan festgelegt und ist im Hinblick auf umgebenden Nutzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu prüfen. Das Gewerbeaufsichtsamt weist in seiner Stellungnahme vom 20.04.2020, dass für besonders Immissions-trächtige gewerbliche Nutzungen mit Einschränkungen zu rechnen ist.

Weitere Details zur Nutzung der Fläche werden im durchzuführenden Bebauungsplanverfahren geregelt.

B.5. Auswirkungen der Planung

Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung der Fläche kann über die Filsstraße von Westen her über die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene gewerbliche Baufläche erfolgen.

Ver- und Entsorgung:

Westlich des Planbereiches in der bereits schon ausgewiesenen Gewerblichen Baufläche liegen ein Mischwasserkanal und ein Regenwasserkanal, die im Grundsatz für die Entwässerung des Planbereiches genutzt werden können. Details zur Kapazität von Entwässerungseinrichtungen und zur Planung der Entwässerung werden in einem Bebauungsplanverfahren geprüft. Es existieren weitere Versorgungsleitungen im Planbereich. Im Rahmen eines Bebauungsplanes ist zu prüfen ob eine Verlegung erfolgen muss, oder Leitungen mit entsprechenden Schutzvorkehrungen verbleiben können.

Straßenabstände:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die gesetzlich notwendigen Bauabstände zur B10 im Süden und zur L1192 im Nordosten zu beachten. Dies kann durch die entsprechende Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen.

Bahnlinie:

Durch die Ausweisung der gewerblichen Baufläche werden keine Flächen der Eisenbahn überplant. Durch die Planung sind keine Änderungen von Bahnanlagen vorgesehen. Der Regionalplan sieht den Ausbau der Filstalbahn mit einem dritten Gleis vor. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist ggf. auf die Sicherung einer entsprechenden Fläche zu achten. Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld von Bahnlinien sind mit der Deutschen Bahn abzustimmen. Eine weitere Beteiligung der Deutschen Bahn bezüglich weiterer Details erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

Die vom Bahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind im Rahmen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die festzusetzende Art der baulichen Nutzung zu prüfen.

Die Deutsche Bahn AG weist in diesem Zusammenhang und bezüglich weiterer Belange der Bahn auf folgendes hin:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren - auf eigene Kosten - geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Gashochdruckleitung:

Im Planbereich verläuft eine unterirdische Gashochdruckleitung. Eventuell erforderliche Schutzabstände oder Schutzmaßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu beachten und ggf. festzusetzen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und eine künftige Bebauung müssen in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber erfolgen.

Altlasten

Das Bodenschutz- und Altlastenkataster weist im Planungsbereich die Altablagerung „Brühlwiesen I“ aus. Nach der Altlastenauskunft des Landratsamt Esslingen ist die Fläche auf Beweisniveau 1 mit „B“ und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz bewertet. Bei künftigen Bauarbeiten kann Bodenmaterial anfallen, das nicht frei verwertet werden kann. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und näher zu prüfen.

B.6. Umweltbericht

Aus dem früheren Verfahren zur 3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes liegt ein Umweltbericht von ARP/Wolfgang Blank vom 22.09.2017/26.01.2018 vor, der auch das vorliegende Plangebiet beinhaltet. Die Aussagen dieses Umweltberichtes gelten im Grundsatz weiterhin auch für die jetzige kleinere Flächenausweisung:

Die bisherige Darstellung einer öffentlichen Grünfläche (0,7 ha) [jetziges Verfahren 0,25 ha] wird in eine geplante gewerbliche Baufläche (0,7 ha) [jetziges Verfahren 0,25 ha] geändert. Für die Teilfläche "Filsstraße-Ost" steht eine Ausweisung als Gewerbestandort der Darstellung im Regionalplan nicht entgegen. Im Plangebiet liegen für das Schutzgut Wasser, das Schutzgut Klima/Luft und das Schutzgut Tiere und Pflanzen Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung vor. Die Fläche wird bei Extremhochwasser überschwemmt zudem liegt sie im Bereich einer Kaltluftleitbahn. Am nördlichen Rand liegt eine Feldhecke als gesetzlich geschütztes Biotop vor. Der Raumwiderstand der Fläche wird daher als "mittel" bewertet, im Bereich des gesetzlich geschützten Biotops als hoch sowie im Bereich von versiegelten Flächen als "gering". Der Wirkungsgrad des Vorhabens (Erheblichkeit) wird aufgrund bestehender Vorbelastungen der Fläche für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Arten/Biotop als "mittel" sowie für die Schutzgüter Landschaft/Erholung, Mensch, Kultur- und Sachgüter als "gering" eingeschätzt.

Planungsempfehlung:

Das Plangebiet weist Bereiche mit mittlerem und geringem Raumwiderstand auf und stellt daher ein vergleichsweise eher konfliktarmes Gebiet dar. In der nachfolgenden Planungsebene müssen weitergehende Untersuchungen (insbesondere Artenschutz, Lärm- und Immissionsschutz) durchgeführt werden sowie Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden. Bei erfolgreicher Umsetzung aller Maßnahmen ist derzeit davon auszugehen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter bestehen bleiben.

Eine detaillierte Betrachtung der Umweltbelange mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist Gegenstand des Bebauungsplanes.

B.7. Artenschutz

Der Umweltbericht zum früheren Änderungsverfahren beinhaltet auch Aussagen zum Artenschutz, basierend auf Basis einer Habitatstrukturanalyse des Biologen Peter Endl.

Zur Ermittlung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte wurden im Jahr 2017 eine Übersichtsbegehung und eine Habitatstrukturanalyse für die Teilfläche 1a "Filsstraße-Ost" durchgeführt. Der ausführliche Ergebnisbericht ist in der Anlage beigefügt [12]. Das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten kann nicht ausgeschlossen werden. Es ist eine weitergehende Erfassung von Brutvögeln, Haselmaus, Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer erforderlich. Die weitergehenden Erfassungen sollen im Jahr 2018 durchgeführt werden. Die Ergebnisse der Kartierung sollen für weitere Verfahren berücksichtigt werden.

Notwendige weitergehende Untersuchungen wurden bislang noch nicht durchgeführt und sind Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt auch die Artengruppe der Fledermäuse zu untersuchen.