

# Gemeindeverwaltungsverband Reichenbach an der Fils

---

Begründung mit Umweltbericht gemäß §5 Abs.5 BauGB  
zur

## **2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach an der Fils VORENTWURF**

### **Anlagen:**

Voreinschätzung der Umweltbelange des Büros Freiraumplanung Sigmund vom 10.09.2012

---

### Ausgangssituation:

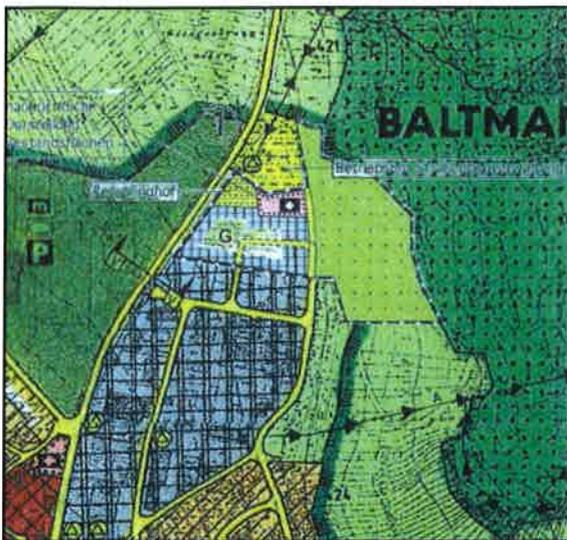
Aufgrund der unterdurchschnittlichen Versorgung mit Lebensmitteln der beiden Ortsteile Baltmannsweiler und Hohengehren, hat der Gemeinderat grundsätzlich die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers beschlossen. Grundlage dafür waren die Ergebnisse eines Entwicklungskonzeptes für den Einzelhandel, bei dem fünf Standorte gegenübergestellt wurden, sowie einer Auswirkungsanalyse zu einer geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf dem favorisierten Grundstück des heutigen Salzlagers der Straßenmeisterei des Landkreises. Diese Untersuchungen wurden von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA, Ludwigsburg) durchgeführt.

In Folge der Ansiedlung des Lebensmittelvollversorgers am Standort des bestehenden Salzlagers ist hierfür ein Ersatzstandort notwendig. Das Plangebiet 130 Meter westlich des südlichen Ortsrandes des Ortsteils Hohengehren ist als Standort für das neue Salzlager prädestiniert.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst somit zwei Planbereiche, welche für die parallel laufenden Bebauungsplanverfahren „Klingenäcker V“ hier Planbereich 1 und „Neues Salzlager“ hier Planbereich 2, die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen soll.

Die Raumnutzungskarte des Regionalplan Region Stuttgart, verbindlich seit 12.11.2010, trifft für den Planbereich 1 keine besondere Festlegung. Zu prüfen waren jedoch die Fragen des Integrationsgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes bezüglich des Standortes und der geplanten Verkaufsfläche. Es wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt und mit Erfolg abgeschlossen. Mit Schreiben des Regierungspräsidium Stuttgart vom 11.07.2012 erging folgender Bescheid:

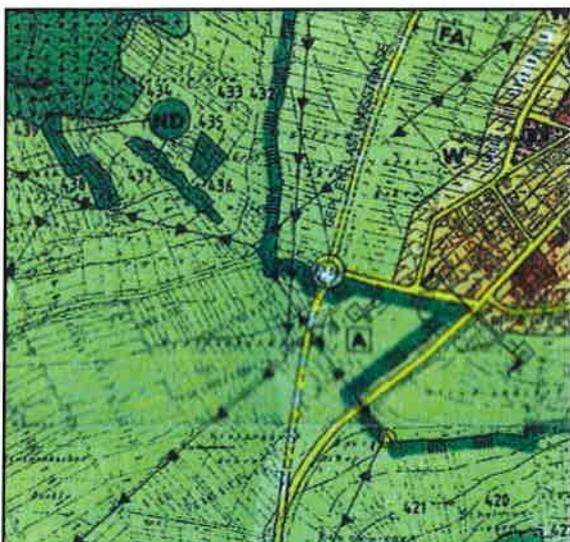
*Für die Aufstellung des Bebauungsplan „Klingenäcker V“ zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m<sup>2</sup> zur Sicherung der Grundversorgung in Baltmannsweiler gem. Plansatz 2.4.3.2.2 Ziff. 4 (Ziel der Raumordnung) des Regionalplans für die Region Stuttgart vom 22.07.2009, wird eine Abweichung vom Plansatz 3.3.7.2 (Ziel der Raumordnung) des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 zugelassen.*



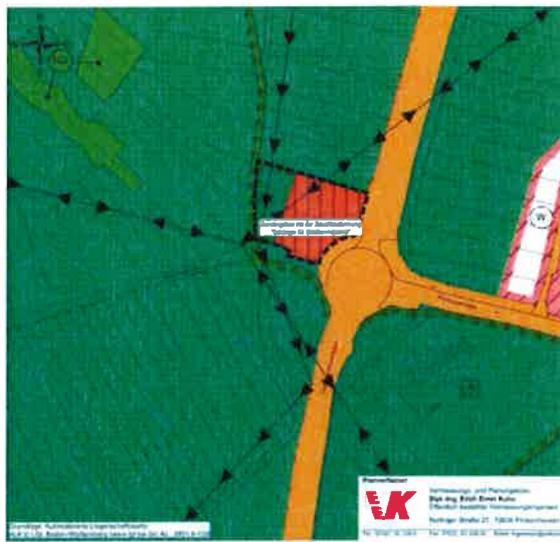
Planbereich 1: bestehender FNP



Planbereich 1: 2. Änderung des FNP - Vorentwurf



Planbereich 2: bestehender FNP



Planbereich 2: 2. Änderung des FNP - Vorentwurf

### Planungsinhalt

#### Planbereich 1:

Planungsinhalt ist die Umwandlung der nördlichen bisher im Flächennutzungsplan festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel (Vollsortimenter)“. Außerdem wird der südliche bisher im Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen und Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ dargestellte Bereich in gewerbliche Baufläche umgewandelt. Es ist derzeit zwar keine Verlegung des Bauhofs geplant, gleichwohl soll durch die Planänderung künftig eine flexiblere Nutzung dieser Fläche ermöglicht werden. Die Fläche des Planbereich 1 beträgt ca. 0,95 ha.

#### Planbereich 2:

Planungsinhalt ist die Umwandlung der bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche festgesetzten Nutzung in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Salzlager“

für Straßenmeisterei“, sowie in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“. Die Fläche des Planbereich 2 beträgt ca. 0,28 ha.

Weitere Details zur Nutzung sowie Untergliederung der Flächen werden in den parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren geregelt.

#### Auswirkungen der Planung

##### Planbereich 1:

Die Verkehrserschließung für den Kundenverkehr der Sonderbaufläche erfolgt über eine Anbindung an die Landstraße 1150. Hier ist auch eine Linksabbiegerspur anzulegen und die Gehwege müssen entsprechend angepasst werden. Die Warenanlieferung erfolgt über die Silberstraße und die verlängerte Zinkstraße. Die notwendige neue Bushaltestelle kann im Bereich des bestehenden Fußgängerüberweges realisiert werden. Dies, sowie die Fragen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets werden im Detail durch das Bebauungsplanverfahren „Klingenäcker V“ geregelt

##### Planbereich 2:

Die notwendige Zufahrt ist im direkten Anschluss an die Parkhausstraße innerhalb der Sondergebietsfläche vom Betreiber des Salzlagers herzustellen. Die Ver- und Entsorgungsanlagen für den Planbereich sind neu herzustellen. Die genaue Planung wird im Detail durch das Bebauungsplanverfahren „Neues Salzlager“ geregelt

#### Umweltbericht

Für die parallel laufenden Bebauungsplanverfahren „Klingenäcker V“ und „Neues Salzlager“ wurde je eine Voreinschätzung der Umweltbelange durch das Büro Freiraumplanung Sigmund erstellt.

Diese sind als Anlage Bestandteil dieser Begründung und kommen zu folgendem Ergebnis:

Im Planbereich 1 können Eingriffsauswirkungen im Schutzgut Boden und im Schutzgut Arten und Biotope mit Hilfe grünordnerischer Festsetzungen und unter Einbeziehung der planexternen Kompensation in der Ausgleichsfläche des Planbereich 2 bei der Realisierung des neuen Salzlagers vermieden, minimiert und ausgeglichen werden.

Im Planbereich 2 können die zu erwartenden Eingriffsauswirkungen mit Hilfe grünordnerischer Festsetzungen minimiert und im Rahmen der überschlägigen Ausgleichskonzeption bis auf einen verbleibenden Eingriffswert von 0,546 ha WE im Schutzgut Boden ausgeglichen werden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in den Bebauungsplänen konkretisiert. Der Umweltbericht wird im Bebauungsplanverfahren entsprechend fortgeschrieben.

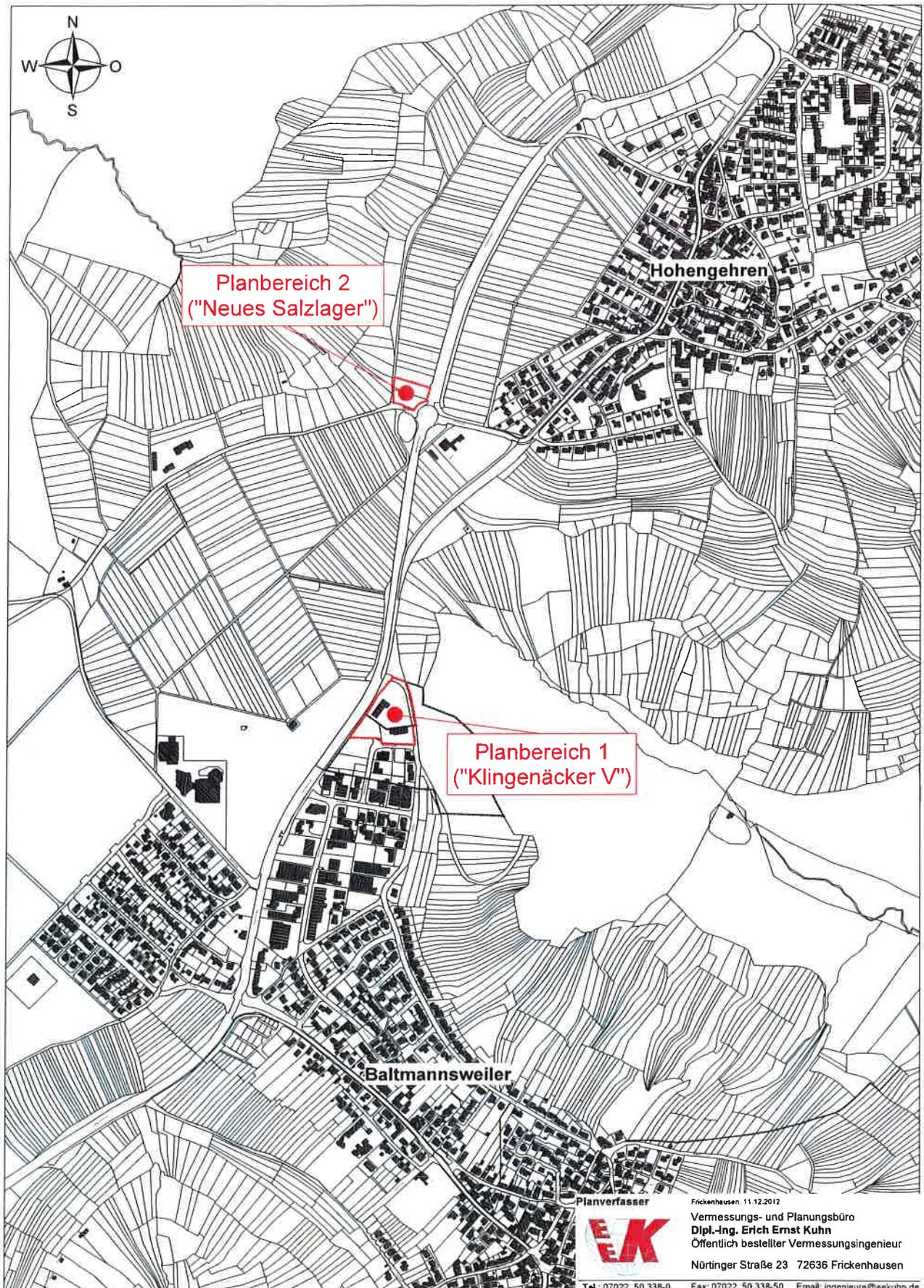
Eine artenschutzrechtliche Untersuchung konnte jahreszeitlich bedingt noch nicht erfolgen, wird jedoch im Frühjahr 2013 nachgeholt. Aufgrund der örtlichen Strukturen werden derzeit keine verbleibenden Verbotstatbestände erwartet.

Gefertigt:  
Frickenhausen, 11.12.2012

Bearbeiter:  
Kriegeskorte

Dipl. Ing. Erich Ernst Kuhn  
Vermessungs- und Planungsbüro Kuhn

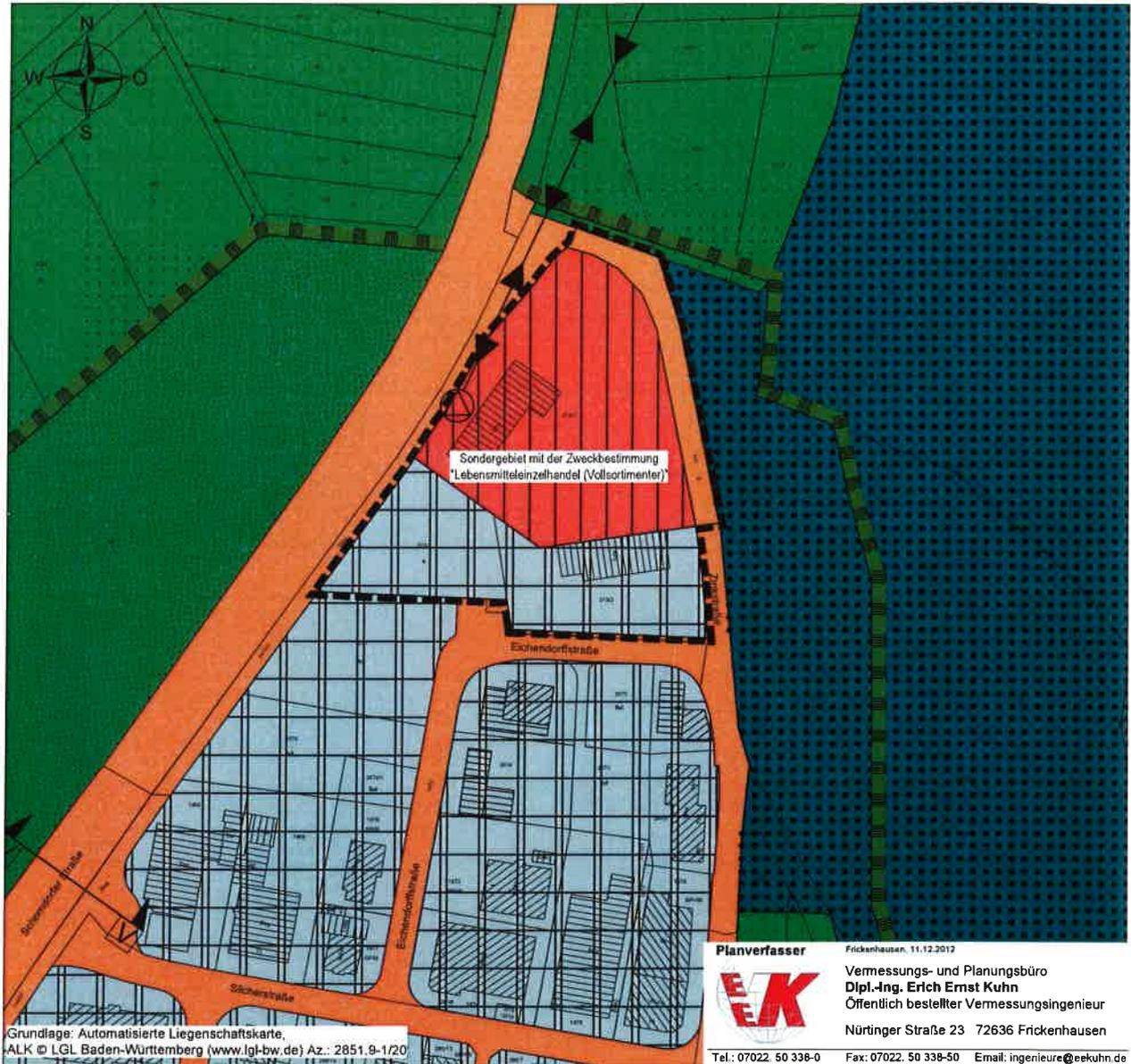
**Übersichtsplan zur 2. Änderung des FNP GVV Reichenbach an der Fils**  
Gemeinde **Baltmannsweiler**  
Gemarkung **Baltmannsweiler/Hohengehren**



Planverfasser  
Frickenhäuser 11.12.2012  
Vermessungs- und Planungsbüro  
Dipl.-Ing. Erich Ernst Kuhn  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Nürtinger Straße 23 72636 Frickenhausen  
Tel.: 07022. 50 338-0 Fax: 07022. 50 338-50 Email: ingenieure@eekuhn.de

Masßstab 1:10.000





Maßstab 1:2000

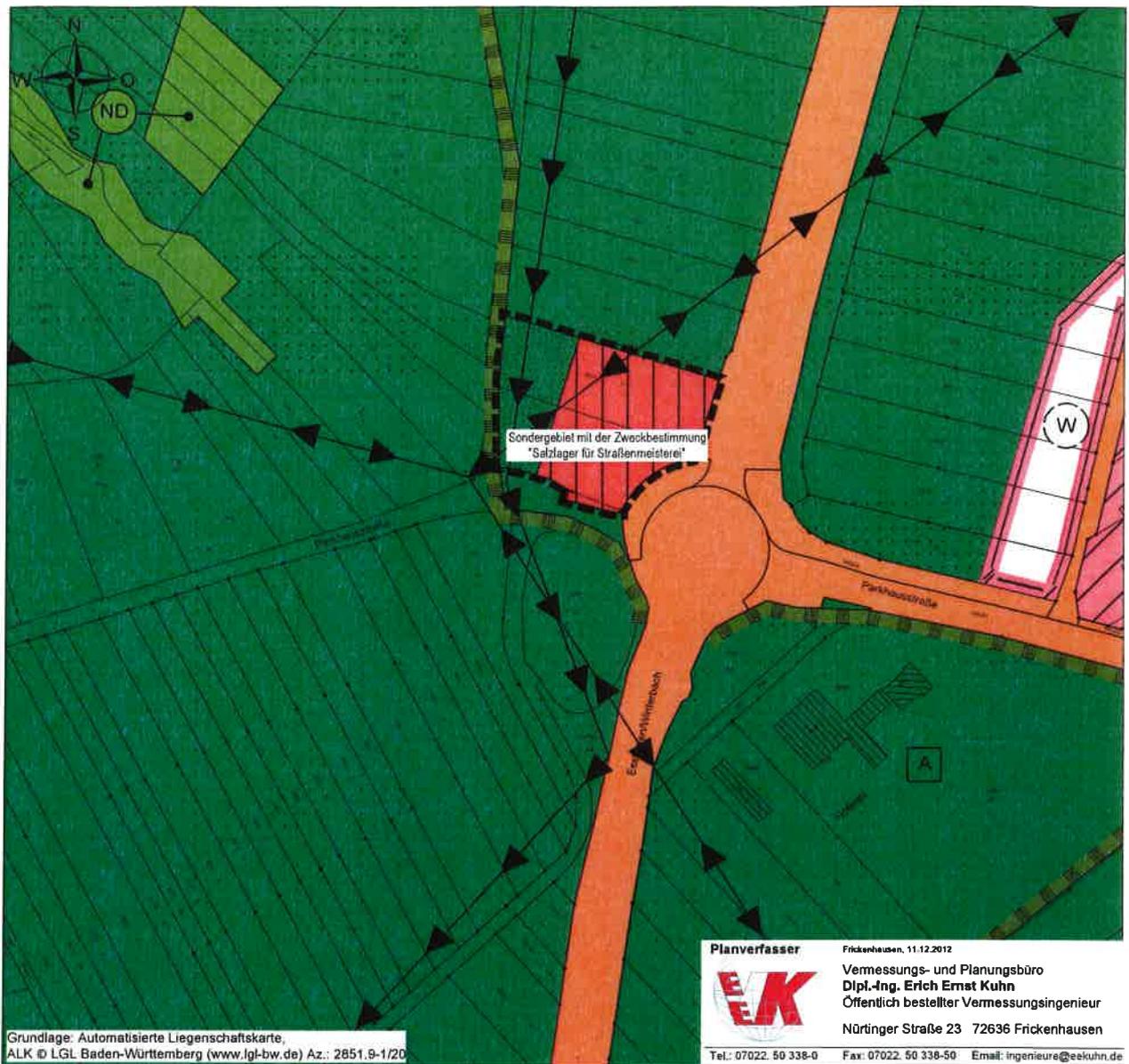


**Zeichenerklärung**

-  Sondergebiet (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandel (Vollsortimenter)"
-  Gewerbefläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)
-  Verkehrsfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
-  bestehende Elektrische Hochspannungsfreileitung/ -kabel (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
-  bestehende Umformstation (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
-  Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

**Nachrichtliche Darstellung**

-  Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
-  Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
-  Waldflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB)
-  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
-  Verknüpfungsbereich (§ 5 Abs.2 Nr. 3 BauGB)



Masßstab 1:2000



Zeichenerklärung

- Sonderbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Salzlager für Straßenmeisterei"
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
- bestehende Elektrische Hochspannungsfreileitung/ -kabel (§ 5 Abs.2 Nr. 4 BauGB)
- bestehende Wasser Hauptleitung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
- Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Nachrichtliche Darstellung

- bestehende Wohnbauflächen
- geplante Wohnbauflächen
- Verkehrsfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
- Naturdenkmal (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)