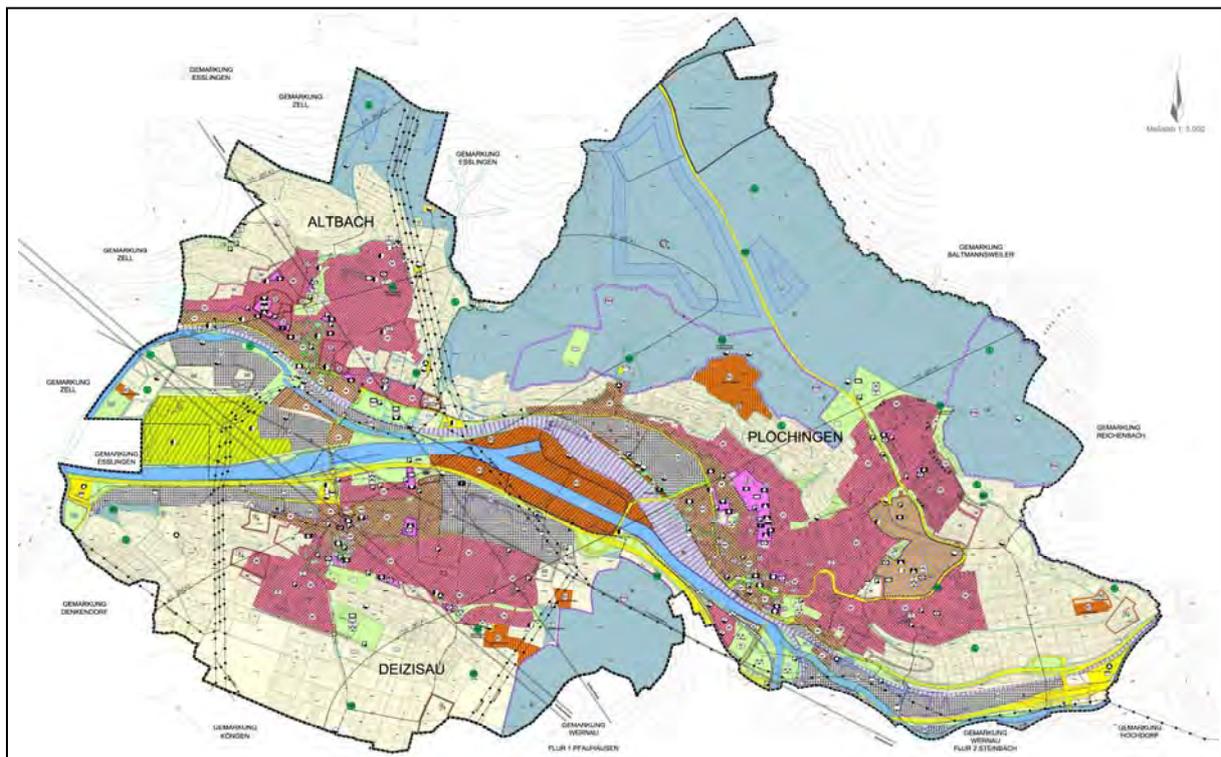


Gemeindeverwaltungsverband Plochingen – Altbach – Deizisau

Kreis Esslingen

Flächennutzungsplan 1. Fortschreibung 2031



Plochingen, 19.03.2014

Gemeindeverwaltungsverband Plochingen – Altbach – Deizisau

Kreis Esslingen

Flächennutzungsplan 1. Fortschreibung 2031

- Planverfahren
- Flächennutzungsplan
- Begründung

Teil A Begründung zum Plan

Teil B Umweltbericht zum Plan

Rechtsgrundlagen

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen- und nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

**Gemeindeverwaltungsverband
Plochingen – Altbach – Deizisau**

Kreis Esslingen

**Flächennutzungsplan
1. Fortschreibung
2031**

Planverfahren

Vorverfahren

Auftrag zur Fortschreibung	17.03.2003
Datenerhebung bei den Trägern öffentlicher Belange	25.07.2003 – 12.10.2003
Billigung des Vorentwurfs	16.07.2007

Förmliches Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) Feststellung des Vorentwurfs	09.04.2008
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)	17.04.2008 / 18.04.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	30.04.2008 - 06.06.2008
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	30.04.2008 - 06.06.2008
Feststellung des Entwurfs	24.02.2010
Feststellung es geänderten und ergänzten Entwurfs	28.03.2012
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB):	27.05.2013 - 28.06.2013
Beteiligung der Behörden und der Träger Öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	27.05.2013 - 28.06.2013
Feststellungsbeschluss:	19.03.2014
Aufhebung des Feststellungsbeschlusses:	06.10.2014
Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB): Mit ortsüblicher Bekanntmachung der erneuten Öffentlichen Auslegung am:	17.10.-17.11.2014 09.10.2014
Erneuter Feststellungsbeschluss:	02.02.2015
Genehmigung (§ 6 (1) BauGB):	18.05.2015

Öffentliche Bekanntmachung der
Genehmigung (§ 6 (5) BauGB):

Plochingen, den 28.05.2015


.....
Verbandsvorsitzender

Frank Buß
Bürgermeister

03./05.06.2015

Plochingen, den 28.05.2015


.....
Leiter des Verbandsbauamts

Andreas Sättele

**Gemeindeverwaltungsverband
Plochingen – Altbach – Deizisau**

Kreis Esslingen

**Flächennutzungsplan
1. Fortschreibung
2031**

Begründung

Teil A Begründung zum Plan

Bearbeitung: Verbandsbauamt Plochingen
Schulstraße 5 – 7, 73207 Plochingen
Tel: 07153-7005-601/Fax: 07153-7005-699

Teil A Begründung zum Plan Fortschreibung

Inhaltsverzeichnis

0. Vorwort	10
1. Notwendigkeit der Fortschreibung	11
1.1 Flächennutzungsplan.....	11
1.2 Landschaftsplan / Umweltbericht.....	12
1.3 Aufgabe des Flächennutzungsplans.....	12
1.4 Verbindlichkeit des Flächennutzungsplans.....	13
2. Ausgangssituation und Planungsvorgaben	14
2.1 Lage und Beschreibung des Plangebiets.....	14
2.2 Historische Entwicklung.....	15
2.3 Statistische Grundlagen.....	17
2.3.1 Einwohnerentwicklung.....	17
2.3.2 Beschäftigtenentwicklung.....	19
2.3.3 Flächenbilanz, Flächennutzung 2011.....	21
3. Gesetzliche Vorgaben und übergeordnete Planungen	22
3.1 Planungsrechtliche Vorgaben.....	22
3.2 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	23
3.3 Vorgaben der Regionalplanung, Regionalplan der Region Stuttgart.....	23
4. Fachliche Planungen und Konzepte	26
4.1 Natur und Landschaft.....	26
4.1.1 Landschaftsplanung als Naturschutzfachplanung.....	26
4.1.2 Gebietsschutz.....	26
4.1.2.1 Europäisches ökologisches Netz Natura 2000.....	27
4.1.2.2 Landschaftsschutzgebiete.....	27
4.1.2.3 Naturschutzgebiete.....	27
4.1.2.4 Naturdenkmale.....	27
4.1.2.5 Gesetzlich geschützte Biotope.....	28
4.1.3 Entwicklungskonzeption Landschaftspark Neckar / Fils.....	28
4.2 Land- und Forstwirtschaft.....	28
4.2.1 Waldfunktion.....	28
4.2.2 Wirtschaftsfunktion.....	28
4.3 Wasserwirtschaft / Hochwasserschutz.....	29
4.4 Verkehr.....	30
4.4.1 Straßen.....	31
4.4.1.1 Überörtliches Straßennetz.....	31
4.4.1.2 Örtliches Straßennetz.....	31
4.4.2 Bahn.....	32
4.4.2.1 Bahnlinien.....	32
4.4.2.2 Bahnhöfe und sonstige Bahninfrastrukturen.....	32
4.4.3 Straßengebundener öffentlicher Personennah-, Rad- und Fußgängerverkehr.....	33
4.4.3.1 Straßengebundener ÖPNV, Buslinien.....	33
4.4.3.2 Radwegenetz.....	33
4.4.3.3 Fußgängerverkehr.....	33
4.4.4 Schifffahrt.....	34
4.4.4.1 Bundeswasserstraße.....	34
4.4.4.2 Hafen Plochingen.....	34
4.4.5 Flugverkehr.....	34
4.5 Wirtschaft, Gewerbe und Industrie.....	34
4.6 Dienstleistungen, Einzelhandel und Nahversorgung.....	36
4.7 Bildung, Kultur und Soziales.....	37
4.7.1 Vorschulische Kinderbetreuung, Kindergärten, Kinderkrippen.....	37
4.7.2 Schulen, schulische und außerschulische Bildungseinrichtungen.....	38
4.7.3 Einrichtungen für Jugendliche.....	39

4.7.4 Öffentliche Kultureinrichtungen der Gemeinden	40
4.7.5 Kirchen und religiöse Gemeinschaften	40
4.8 Gesundheit und Soziales	41
4.8.1 Gesundheit.....	41
4.8.2 Alten- und Pflegeeinrichtungen.....	41
4.8.3 Friedhöfe.....	42
4.9 Sport und Freizeit.....	42
4.9.1 Sportanlagen, Sportstätten und sportbezogene Freizeitanlagen	42
4.9.2 Park- und Freizeitanlagen.....	43
4.10 Ver- und Entsorgung.....	44
4.10.1 Wasser.....	44
4.10.1.1 Wasserversorgung.....	44
4.10.1.2 Abwasserbehandlung	44
4.10.1.3 Regenwasserbehandlung	45
4.10.2 Energie.....	45
4.10.2.1 Elektrizität	45
4.10.2.2 Gas	45
4.10.2.3 Fernwärme.....	45
4.10.2.4 Erneuerbare Energien.....	46
4.10.3 Abfall.....	46
4.11 Infrastrukturen der überörtlichen Versorgung	47
4.11.1 Elektrizitätsversorgung.....	47
4.11.1.1 Konventionelle Kraftwerke, Elektrizitäts- und Fernwärmeerzeugung.....	47
4.11.1.2 Hochspannungsfernleitung und Umspannwerke	47
4.11.2 Leitungen und Infrastrukturen für die überörtliche Versorgung mit Gas, Wasser und sonstigen über Rohrleitungen transportierbare Stoffe	47
4.12 Telekommunikation, Richtfunkstrecken etc.	48
5. Leitbild, Planungsziele und Entwicklungskonzeption	49
6. Künftige Siedlungsentwicklung.....	50
6.1 Ermittlung des künftigen Bauflächenbedarfs	50
6.2 Wohnbauflächen	50
6.2.1 Bedarfsermittlung Wohnbauflächen.....	50
6.2.1.1 Ermittlung des quantitativen Wohnbauflächenbedarfs.....	52
6.2.1.2 Wohnbauflächenbedarf nach Abzug der anzurechnenden Flächenpotentiale und der im Vorgriff auf die Fortschreibung ausgewiesenen Flächen.....	55
6.2.2 Räumliche Umsetzung des Wohnbauflächenbedarfs und Kriterien zur Auswahl der geplanten Wohnbauflächen.....	55
6.2.3 Geplante Wohnbauflächen	57
6.2.3.1 Plochingen	57
6.2.3.2 Altbach.....	58
6.2.3.3 Deizisau	59
6.2.3.4 Gemeindeverwaltungsverband	60
6.3 Gemischte Bauflächen / Kerngebietsflächen	61
6.4 Gemeinbedarfsflächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf.....	61
6.4.1 Gemeinbedarfsflächen, die als Sondergebiete dargestellt werden.....	61
6.4.2 Gemeinbedarfsflächen, die als Grünflächen dargestellt werden	62
6.4.3 Gemeinbedarfsflächen und Standorte für Gemeinbedarfseinrichtungen, die im Flächennutzungsplan ohne besondere Gebietszuordnung nach BauNVO dargestellt werden	62
6.5 Gewerbeflächen.....	63
6.5.1 Bedarfsermittlung Gewerbeflächen.....	63
6.5.1.1 Ermittlung des quantitativen Gewerbeflächenbedarfs	63
6.5.1.2 Quantitativer Gewerbeflächenbedarf und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs.....	65
6.5.1.3 Gewerbeflächenbedarf nach Abzug der anzurechnenden Flächenpotentiale und der im Vorgriff auf die Fortschreibung ausgewiesenen Flächen.....	67

6.5.2 Räumliche Umsetzung des Gewerbeflächenbedarfs und Auswahl der geplanten Gewerbeflächen.....	67
6.5.3 Geplante Gewerbeflächen	68
6.5.3.1 Plochingen	68
6.5.3.2 Altbach	69
6.5.3.3 Deizisau	69
6.5.3.4 Gemeindeverwaltungsverband	70
6.6 Sondergebietsflächen	71
6.6.1 Sondergebietsflächen Hafen.....	71
6.6.2 Sondergebietsflächen für öffentliche Einrichtungen, Freizeit und Erholung	71
6.7 Grünflächen	72
6.7.1 Grünflächen für Parkanlagen, öffentliche Einrichtungen, und sonstige Zwecke	72
6.7.2 Grünflächen für Sportanlagen.....	72
6.8 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft.....	73
6.8.1 Flächen für die Landwirtschaft.....	73
6.8.2 Flächen für die Forstwirtschaft.....	73
6.9 Regelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Natur und zur	73
Entwicklung der Landschaft	73
6.10 Regelungen für den Denkmalschutz und Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen ..	74
6.11 Verkehrsflächen	74
6.11.1 Innerörtliche Straßen	74
6.11.2 Überörtliche Straßen.....	74
6.11.3 Einrichtungen für den Öffentlichen Personennahverkehr	74
6.11.4 Bahnanlagen.....	74
6.11.5 Bundeswasserstrassen.....	75
6.12 Flächen und Einrichtungen für die Versorgung.....	75
6.12.1 Örtliche Versorgung	75
6.12.2 Überörtliche Versorgung.....	75
6.13 Flächen und Einrichtungen für die Entsorgung.....	76
6.13.1 Örtliche Entsorgung	76
6.13.2 Überörtliche Entsorgungseinrichtungen.....	76
6.14 Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz.....	76
6.15 Sonstiges	76
7. Fachspezifische Hinweise und Darstellungen.....	77
7.1 Ver- und Entsorgung.....	77
7.2 Wasserwirtschaft und Bodenschutz.....	77
7.3 Naturschutz und Landschaftspflege.....	77
8. Flächenbilanz	78
8.1 Plochingen	78
8.2 Altbach	79
8.3 Deizisau	80
8.4 Verband	81
9. Flächen für die Windenergienutzung im Gemeindeverwaltungsverband	
Plochingen–Altbach–Deizisau	82
Anhang A Gebietssteckbriefe	87
1 Stadt Plochingen, Gebiet "Schafhausäcker"	88
2 Stadt Plochingen, Gebiet "Ulmer Straße".....	90
3 Stadt Plochingen, Gebiet "Talweg"	92
4 Stadt Plochingen, Gebiet "Gottesäcker".....	94
5 Stadt Plochingen, Gebiet "Talweg - Erweiterung"	96
6 Stadt Plochingen, Gebiet "Stumpfenhof Erweiterung"	98
7 Gemeinde Altbach, Gebiet "Siechenhaus"	100
8 Gemeinde Altbach, Gebiet "Äußere Kürze"	102
9 Gemeinde Altbach, Gebiet "Jägerhalde"	104
10 Gemeinde Deizisau, Gebiet "Daiber"	106
11 Gemeinde Deizisau, Gebiet „Vordere Erweise“	108

12	Gemeinde Deizisau, Gebiet „Lucke“	110
13	Gemeinde Altbach, Gebiet „Ghaiwiesen“	112
14	Gemeinde Deizisau, Gebiet "Klingenäcker"	115
15	Gemeinde Deizisau, Gebiet „Äußerer Brühl“	117
16	Gemeinde Deizisau, Gebiet „Erweiterung Gewerbegebiet West“	119

0. Vorwort

Ein Flächennutzungsplan ist vereinfacht dargestellt das freiräumliche und städtebauliche Entwicklungskonzept einer Gemeinde oder, wie hier eines Gemeindeverwaltungsverbands. Hier wird für das gesamte Gebiet der Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbands nach den erkennbaren Bedürfnissen der Bevölkerung, Wirtschaft und Infrastruktur für einen überschaubaren Zeitraum die Art aller raumbedeutsamen Nutzungen festgelegt. Neben den Bedürfnissen für die wesentlichen Grundfunktionen einer Stadt, Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Verkehr sind dies vor Allem auch die Bedürfnisse der Erholung und des Freiraumerhalts.

In einem Flächennutzungsplan müssen dabei alle übergeordneten Rechts- und Raumordnungsvorgaben berücksichtigt werden und die Vorgaben der sogenannten Fachplanungen integriert sein. Neben z.B. dem Bundesbaugesetz, landesrechtlichen Vorschriften und dem Landesentwicklung -und Regionalplan sind dies die Fachplanungen für den Natur- und Landschaftsschutz (Natur-/ Landschaftsschutzgebiete etc.), für Straßen- und Bahnanlagen oder Leitungstrassen für die Energieversorgung. Schließlich muss ein solcher Plan auch mit den Belangen aller Nachbargemeinden abgestimmt werden. Damit ist der Flächennutzungsplan ein umfassendes, mit allen örtlichen und überörtlichen Belangen abgestimmtes Entwicklungskonzept, in dem alle raumbedeutsamen Nutzungen und Planungen innerhalb der Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbands beschrieben und förmlich festgelegt sind. Der Flächennutzungsplan zeigt dabei auch den Rahmen auf, in dem sich die Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbands künftig räumlich entwickeln können. Der Flächennutzungsplan ist deshalb das Instrument der Vorbereitenden Bauleitplanung; alle verbindlichen Bauleitpläne, die Bebauungspläne müssen aus diesem Plan entwickelt werden.

Für die rechtliche Qualität eines Flächennutzungsplans für die Öffentlichkeit bedeutet dies, dass alleine aus den Festlegungen dieses Plans noch keine Rechtsansprüche für die Nutzung oder Bebauung eines bestimmten Grundstücks entsteht. Solche Ansprüche entstehen erst aus anderen Rechtsvorschriften nach dem Baugesetzbuch, wie z.B. aus der nachfolgenden Verbindlichen Bauleitplanung, den Bebauungsplänen. Die von den Gemeinden vorzunehmende Aufstellung von Bebauungsplänen muss allerdings aus den Ausweisungen eines Flächennutzungsplans entwickelt werden. Erste Adressaten eines Flächennutzungsplans sind deshalb also die Gemeinden als Träger der verbindlichen Bauleitplanung selbst, die hier im Gemeindeverwaltungsverband als dem Träger Vorbereitenden Bauleitplanung ihre eigene Entwicklung umfassend und gemeinsam festlegen.

Die in einem förmlichen Verfahren vorzunehmende Aufstellung oder, wie hier die Fortschreibung eines Flächennutzungsplans erfolgt unter der umfassenden Beteiligung der Öffentlichkeit. Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sind der Vorentwurf und der Entwurf für einen Flächennutzungsplan mit einer Begründung und einen sogenannten Umweltbericht jeweils für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. In dieser Zeit hat jedermann die Gelegenheit Anregungen zu diesen Planungen vorzutragen. Diese Anregungen sind dann von der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands sachgerecht abzuwägen, ggf. in den Plan einzuarbeiten oder ggf. anders zu entscheiden. Da ein Flächennutzungsplan keine Rechtsnorm ist, die nach außen gegenüber dem Bürger wirksam wird, sondern eher eine abgestimmte und umfassende planerische Selbstbindung des Planungsträgers ist, sind gegen den Inhalt und das Zustandekommen eines solchen Plans auch keine Rechtsmittel wie bei Bebauungsplänen die Normenkontrolle vorgesehen. Diese Gesichtspunkte müssen allerdings vor einer vorgeschriebenen Plangenehmigung durch die zuständige Bauleitplangenehmigungsbehörde geprüft werden.

1. Notwendigkeit der Fortschreibung

1.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt, die sich aus den vorhersehbaren Bedürfnissen der Mitgliedsgemeinden und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergibt. Er ist letztlich ein mit allen übergeordneten Planungen (Regional-, Landesplanung), Fachplanungen (z.B. Verkehrsplanungen), benachbarten Gemeinden etc. abgestimmter Rahmen in dem sich die verbindliche Bauleitplanung bewegen kann.

Der Flächennutzungsplan für den Gemeindeverwaltungsverband Plochingen, Altbach, Deizisau wurde 1985 aufgestellt und in 2 von 5 Änderungsverfahren (2. Änderung: Neckar-/Filsau - Plochingen, „Kleintierzuchtanlage“ – Deizisau; 5. Änderung: „In den Weiden“ - Altbach) tatsächlich geändert. In 3 Fällen (1., 3. und 4. Änderung) wurden die Verfahren nicht zu Ende geführt. In 2 Fällen wurde der Plan nach den Bestimmungen der §§ 1, 2, 3 BauGB Maßnahmengesetze („Bruckenwasen“ - Plochingen, „Oberer Kirchberg“ - Deizisau) korrigiert und angepasst. Nachdem inzwischen viele Planungen aus diesem Flächennutzungsplan verwirklicht wurden und noch nicht realisierte Planungen zu überprüfen sind, bedarf der Plan nach über 20 Jahren einer grundlegenden Überprüfung im Hinblick auf die künftigen Entwicklungserfordernisse und Möglichkeiten der Verbandsgemeinden im Rahmen einer Fortschreibung.

In dieser Fortschreibung soll die künftige Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinden und sich hieraus ggf. ergebende Erfordernisse für die Infrastruktur seit Planungsbeginn im Jahr 2005 auf der Datenbasis 2011 für einen Zeithorizont von 20 Jahren bis zum Zieljahr 2031 festgelegt und unter Einbeziehung aller bisher erfolgten Planänderungen, Ergänzungen und notwendigen nachrichtlichen Übernahmen aus dem Bereich der Fachplanungen auf einer neuen Kartengrundlage dargestellt werden.

Nach dem 2003 erteilten Auftrag der Verbandsversammlung zur Fortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplans wurden im Vorfeld eines förmlichen Verfahrens die erforderlichen Datenerhebungen und Bedarfsermittlungen für den Zeithorizont 2005 bis 2020 durchgeführt und bis 2007 auf der Grundlage intensiver Beratungen von alternativen Konzept- und Flächenvorschlägen der Verbandsgemeinden ein Vorentwurf für die Fortschreibung des Plans erarbeitet. Der förmliche Aufstellungsbeschluss durch die Verbandsversammlung und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange erfolgten 2008.

Neben den Anregungen und Erkenntnissen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit waren insbesondere die neuen Vorgaben zur Bemessung des Siedlungsflächenbedarfs aus der Fortschreibung des Regionalplans 2010, die Änderung des Landesplanungsgesetzes 2012, mit der die Ausweisung von Vorrangflächen für Windkraft zur Aufgabe der Flächennutzungsplanung gemacht wurde, und die Aktualisierung von Datenmaterial Anlass zur entsprechenden Überarbeitung und Ergänzung des Fortschreibungsentwurfs des Flächennutzungsplans, vor Allem aber für die Aktualisierung des Zeithorizonts und des Zieljahrs der Planung. Der Zeithorizont der Planung umfasst nunmehr auf der Zahlenbasis von 2011 einen Zeitraum von 20 Jahren bis zum Zieljahr 2031.

1.2 Landschaftsplan / Umweltbericht

Parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplans 1985 wurde ein Landschaftsplan erarbeitet. Die wesentlichen Aussagen und Empfehlungen dieses Landschaftsplans fanden Eingang in den Flächennutzungsplan bzw. in die Abwägung zu diesem Plan. Sie bilden weiterhin eine Grundlage auch dieser Fortschreibung, da die Kernaussagen bezüglich der Belange von Natur und Landschaft ihre Gültigkeit weiterhin behalten. Nach den Bestimmungen des § 2a BauGB ist jedoch im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Flächennutzungsplans eine Begründung beizufügen, die einen Umweltbericht enthält. In ihm sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Kernstück dieses Umweltberichts sind eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit

- Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planungen
- geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen nach erfolgter Betrachtung alternativer Planungsmöglichkeiten.

Im Umweltbericht wird auch dargelegt, wie ein erforderlicher Ausgleich von Eingriffen auch außerhalb neu ausgewiesener Bauflächen stattfinden kann. Rückgrat für ein angestrebtes Ausgleichskonzept für den gesamten Gemeindeverwaltungsverband bildet das gemeinsam von den Verbandsgemeinden entwickelte „Grünkonzept Neckarknie“, mit dem korrespondierend zur Siedlungsentwicklung eine durchgängige „grüne Struktur“ entlang des Neckars geschaffen werden soll.

Wesentliche Grundelemente aus diesem Konzept, das auch Grundlage eines gemeinsamen Ökokontos bilden kann, sind z.B. im Bereich der Neckarinsel in Altbach / Deizisau bzw. dem ehemaligen Güterbahnhof in Plochingen in den Flächennutzungsplan eingearbeitet; ebenso wurden in diesem Entwurf Kernaussagen des Umweltberichts berücksichtigt.

1.3 Aufgabe des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan ist Teil der kommunalen Bauleitplanung. Als vorbereitender Bauleitplan trifft er einerseits Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung, d.h. die Bebauungspläne der Gemeinden und integriert andererseits übergeordnete Fachplanungen anderer Planungsträger und deren unterschiedliche Flächenansprüche.

Im Flächennutzungsplan wird die gesamte städtebauliche Entwicklung bzw. die Art der sich hieraus ergebenden Bodennutzung nach allen vorhersehbaren Bedürfnissen für das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands in den Grundzügen dargestellt (§ 5 Abs. 1 BauGB). Damit wird die künftige Art der Bodennutzung im Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands geregelt.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. In ihm werden die übergeordneten Fachplanungen und die kommunalen Planungen und Ziele zusammengeführt und dargestellt.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll der Flächennutzungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, die wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Der Flächennutzungsplan soll daher dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in

Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Er soll dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Weiterhin sind die in § 1a BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zum einen erfordert die sog. Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, insbesondere durch eine Wiedernutzung bebauter Flächen, Nachverdichtung im Bestand und andere Maßnahmen der Innenentwicklung und die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. Zum anderen sind für voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß den Vorgaben in § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffsregelung nach BNatSchG) Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich vorzusehen.

1.4 Verbindlichkeit des Flächennutzungsplans

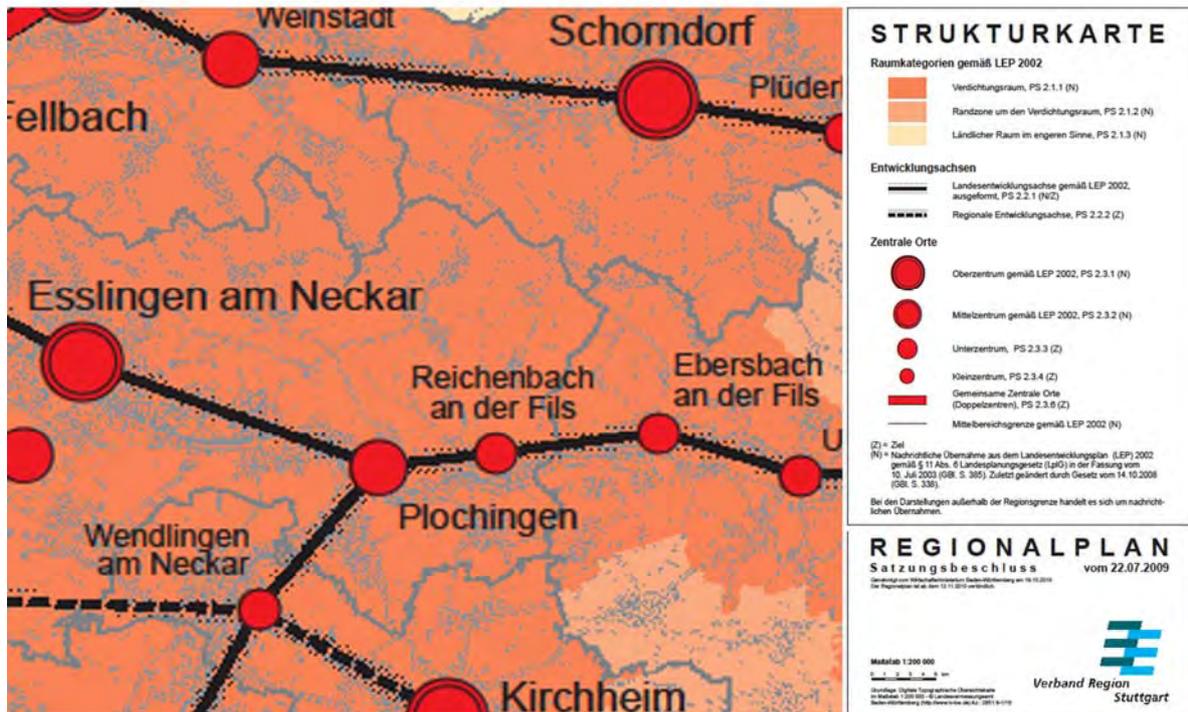
Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind alle Bebauungspläne innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbands aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan begründet allerdings keinen rechtlichen Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans oder die Nutzung eines Grundstücks entsprechend den Darstellungen dieses Plans.

Für Fachplanungsträger kann der Flächennutzungsplan eine Bindungswirkung entfalten. Nach § 7 BauGB haben Behörden und sonstige öffentliche Planungsträger ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anzupassen, soweit sie dem Plan im Rahmen der Beteiligung nicht widersprochen haben.

2. Ausgangssituation und Planungsvorgaben

2.1 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands liegt am südöstlichen Bereich des Verdichtungsraums der Region Stuttgart. Dabei liegt es mit allen Verbandsgemeinden in der im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Entwicklungsachse Stuttgart, Esslingen, Plochingen, Göppingen, Geislingen (Ulm). Die Stadt Plochingen, die im Regionalplan als Unterzentrum ausgewiesen ist, liegt dabei zusätzlich in der Entwicklungsachse Plochingen, Nürtingen (Reutlingen).



Das Verbandsgebiet hat eine Fläche von rund 19 km². Es liegt südöstlich der Landeshauptstadt Stuttgart im Neckar- und Filstal (ca. 245 m ü. NN) und erstreckt sich von den Tallagen aus über die Talhänge auf die südlich gelegene Filderhöhe (ca. 345 m ü. NN) und den nördlich gelegenen Höhenzug des Schurwalds (ca. 445 m ü. NN). Damit hat der Planungsraum Anteil an den naturräumlichen Einheiten der weitgehend ebenen Talflächen des Neckars und der Fils, dem Talaufstieg zur Filderebene und den steilen Talhängen zum Schurwald und den Schurwaldhöhen.



2.2 Historische Entwicklung

Die Siedlungsentwicklung innerhalb des Verbandsgebiets ist von den drei am Rand des Talraums an die unteren Hanglagen angelehnten, früher ländlich geprägten Orts- bzw. Stadtkernen ausgegangen. Diese Kerne bilden heute nach den Umstrukturierungen und Sanierungsanstrengungen der vergangenen Jahrzehnte attraktiv gestaltete Mittelpunkte des gemeindlichen Lebens mit den entsprechenden Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen. Trotz der hohen stadträumlichen Qualitäten dieser Kerne sind heute auch hier die strukturellen Änderungen im Einzelhandel deutlich als Problem spürbar. Das im Verwaltungsraum gelegene Unterzentrum Plochingen ist darüber hinaus noch durch den Verlust zentralörtlicher Funktionen durch die Privatisierung früher öffentlicher Institutionen (Post, Bahn) und den Verlust von öffentlichen Ämtern (Vermessungsamt, Polizeirevier, etc.) durch die letzte Verwaltungsreform betroffen.

Durch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur mit zunächst der Bahn wurden die Gemeinden frühzeitig in den Industrialisierungsprozess einbezogen und wuchsen von den Kernen aus Richtung Bahn und Neckar. In Plochingen dehnte sich die Stadt bis zur Mitte des vergangenen Jahrhunderts bis an die auf 41 ha angewachsenen Bahnanlagen des inzwischen wichtigen regionalen Eisenbahnknotens aus. Ausgangspunkt der gewerblich industriellen Entwicklung in Altbach/Deizisau waren die Infrastrukturanlagen der Neckarwerke auf der heutigen Neckarinsel. Auslöser der jüngeren Entwicklung im Talraum war schließlich die Kanalisierung des Neckars mit dem Bau des Neckarendhafens in Plochingen, der vierspurige Ausbau der B 10 und B 313 in den siebziger Jahren und deren spätere Fortführung nach Göppingen. Eine rasante Entwicklung von 1970 bis heute führte zu einer weitgehenden Inanspruchnahme der Talräume von Neckar und Fils durch Gewerbe-, Industrie- und Infrastrukturanlagen. Nur wenige nicht zusammenhängende, eher als Restflächen wahrnehmbare Freiräume blieben von dieser Entwicklung verschont.

Motor der wohnbezogenen Siedlungsflächenentwicklung in größerem Umfang war die in den sechziger Jahren von der Kernstadt Stuttgart ausgehende Stadt-Umland-Wanderung.

Aufgrund der bereits vor dem Ausbau der S-Bahn in den achtziger Jahren guten Bahnanbindung war der Bereich des Verwaltungsverbandes und hier in Sonderheit die attraktiven Hanglagen der Verbandsgemeinden Zielraum eines auf Haus- und Wohnungseigentum gerichteten Wanderungsvorgangs. Dieser hat im Raum des Verbandes von 1960 bis 2005 zu einer Bevölkerungszunahme von 18.750 Einwohner auf 26.600 Einwohner, also um 7.850 Einwohner (42 %), geführt. Räumlich signifikant für diese wanderungsbezogene Siedlungsflächenentwicklung ist allerdings, dass als Ausdruck wachsender Wohnflächenansprüche der Einzelnen mit diesem Wanderungsvorgang die wohnbezogenen Siedlungsflächen im Verbandsgebiet ungefähr verdoppelt wurden und heute Grenzen einer weiteren Entwicklung erkennbar sind.

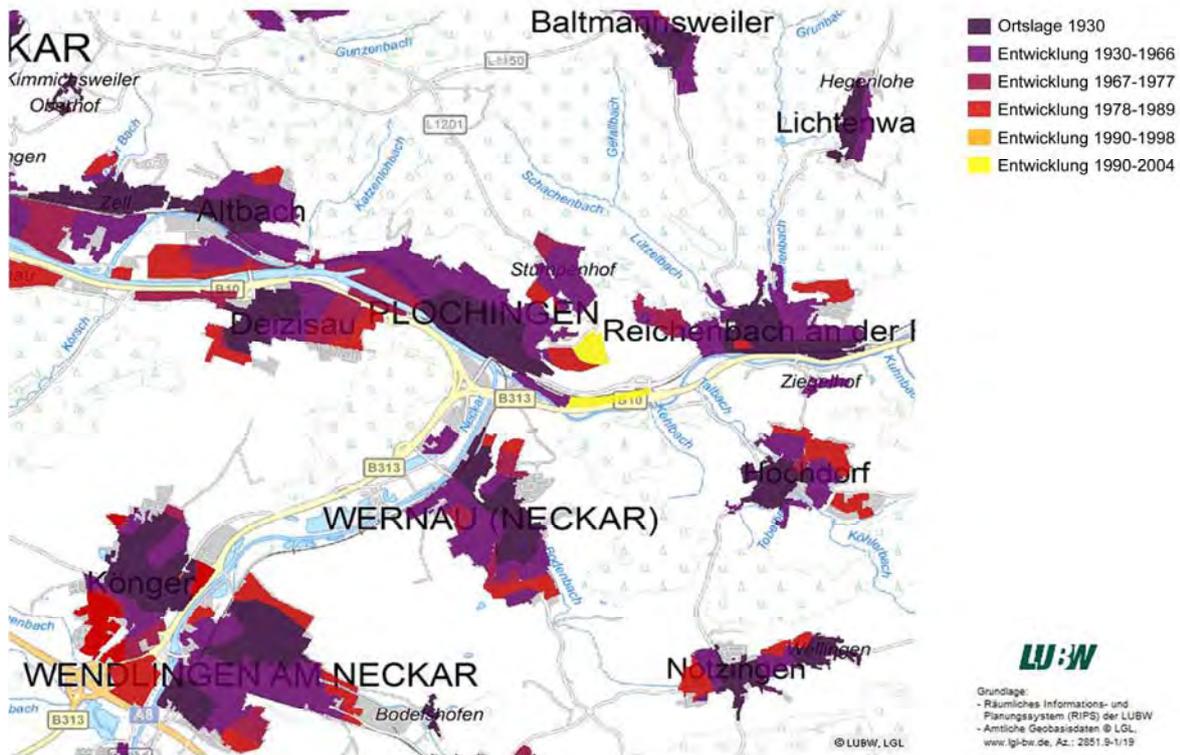


Abb.: Siedlungsentwicklung von 1930-2004
 Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), 2013

2.3 Statistische Grundlagen

Mit den nachfolgenden kurz erläuterten Daten und Statistiken sollen die wesentlichen Entwicklungen in den Bereichen Bevölkerung und Beschäftigung sowie die Flächennutzung im Basisjahr der Planung 2011 innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbands als die zentralen Grundlagen der Planung dargestellt werden. Sie beruhen auf den Angaben des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg. Sie wurden seit dem Aufstellungsbeschluss für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Zuge der Planung für die Entwurfsfassung fortgeführt und aktualisiert. Dies gilt für die Datenangaben nach dem Basisjahr der Fortschreibung 2011 und die Bevölkerungsvorausrechnung 2008, die u.a. als Grundlage für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs herangezogen wurde.

2.3.1 Einwohnerentwicklung

Entwicklung der Bevölkerung

Plochingen

Jahr	insgesamt	Davon in der Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre					
		u. 15	15-18	18-25	25-40	40-65	üb. 65
1970	12.894	2.680	490	1.202	3.446	3.717	1.359
1975	12.484	2.563	495	1.106	3.041	3.726	1.553
1980	12.680	2.159	652	1.280	2.741	4.119	1.729
1985	12.097	1.724	498	1.469	2.437	4.271	1.698
1990	12.626	1.801	395	1.334	2.948	4.295	1.853
1995	13.085	1.874	382	1.097	3.296	4.373	2.063
2000	14.191	2.295	407	1.110	3.492	4.719	2.168
2005	14.319	2.241	480	1.100	3.039	4.853	2.606
2010	14.045	2.008	446	1.135	2.585	5.062	2.809

Altbach

Jahr	insgesamt	Davon in der Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre					
		u. 15	15-18	18-25	25-40	40-65	üb. 65
1970	5.156	1.139	174	461	1.395	1.482	505
1975	5.753	1.212	233	524	1.576	1.591	617
1980	5.788	1.035	298	575	1.377	1.789	714
1985	5.411	772	206	650	1.203	1.891	689
1990	5.687	771	172	606	1.337	2.045	756
1995	5.586	786	159	466	1.404	1.921	850
2000	5.551	762	128	395	1.374	1.952	940
2005	5.740	801	155	393	1.274	1.933	1.184
2010	5.840	826	154	408	1.137	2.025	1.290

Deizisau

Jahr	insgesamt	Davon in der Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre					
		u. 15	15-18	18-25	25-40	40-65	üb. 65
1970	6.210	1.459	208	702	1.829	1.508	504
1975	6.333	1.589	264	582	1.725	1.618	555
1980	6.263	1.354	342	670	1.426	1.848	623
1985	5.915	970	310	768	1.222	2.022	623
1990	6.269	951	213	754	1.459	2.225	667
1995	6.054	938	168	470	1.518	2.146	814
2000	6.387	1.045	188	441	1.614	2.149	950
2005	6.552	1.111	197	461	1.365	2.239	1.179
2010	6.420	963	223	466	1.100	2.348	1.320

Verband

Jahr	insgesamt	Davon in der Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre					
		u. 15	15-18	18-25	25-40	40-65	üb. 65
1970	24.260	5.278	872	2.365	6.670	6.707	2.368
1975	24.570	5.364	992	2.212	6.342	6.935	2.725
1980	24.731	4.548	1.292	2.525	5.544	7.756	3.066
1985	23.423	3.466	1.014	2.887	4.862	8.184	3.010
1990	24.582	3.523	780	2.694	5.744	8.565	3.276
1995	24.725	3.598	709	2.033	6.218	8.440	3.727
2000	26.129	4.102	723	1.946	6.480	8.820	4.058
2005	26.611	4.153	832	1.954	5.678	9.025	4.969
2010	26.305	3.797	823	2.009	4.822	9.435	5.419

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2013

Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen

Plochingen

Jahr	insgesamt	Davon in der Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre				
		u. 20	20-40	40-60	60-85	üb. 85
2008	14.209	2.884	3.534	4.298	3.196	297
2010	14.197	2.844	3.411	4.363	3.286	293
2015	14.137	2.710	3.333	4.369	3.402	323
2020	13.999	2.546	3.305	4.212	3.556	380
2025	13.827	2.493	3.177	3.882	3.756	519
2030	13.621	2.433	3.039	3.627	4.024	498

Altbach

Jahr	insgesamt	Davon in der Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre				
		u. 20	20-40	40-60	60-85	üb. 85
2008	5.833	1.093	1.491	1.624	1.500	125
2010	5.859	1.125	1.408	1.698	1.495	133
2015	5.891	1.152	1.360	1.763	1.453	163
2020	5.881	1.141	1.322	1.756	1.489	173
2025	5.848	1.109	1.311	1.665	1.531	232
2030	5.793	1.084	1.281	1.542	1.654	232

Deizisau

Jahr	insgesamt	Davon in der Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre				
		u. 20	20-40	40-60	60-85	üb. 85
2008	6.504	1.380	1.516	1.929	1.598	81
2010	6.507	1.364	1.449	1.999	1.595	100
2015	6.499	1.294	1.463	1.991	1.599	152
2020	6.460	1.220	1.506	1.936	1.612	186
2025	6.408	1.187	1.486	1.773	1.721	241
2030	6.346	1.190	1.424	1.643	1.843	246

Verband

Jahr	insgesamt	Davon in der Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre				
		u. 20	20-40	40-60	60-85	üb. 85
2008	26.546	5.357	6.541	7.851	6.294	503
2010	26.563	5.333	6.268	8.060	6.376	526
2015	26.527	5.156	6.156	8.123	6.454	638
2020	26.340	4.907	6.133	7.904	6.657	739
2025	26.083	4.789	5.974	7.320	7.008	992
2030	25.760	4.707	5.744	6.812	7.521	976

Der Vorausschätzung liegt die Ausgangsbevölkerung des Jahres 2008 sowie die voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung mit Wanderungen zugrunde

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2013

Zahl der Wohnungen

Verband				Baden-Württemberg		
Jahr	Einwohner	Wohnungen	Beleg.-Dichte	Einwohner	Wohnungen	Beleg.-Dichte
1970	24056	7.477	3,22	8.953.607		
1978	24470	9.167	2,67	9.137.790	3.559.350	2,57
1980	24854	9.490	2,62	9.258.947	3.687.107	2,51
1985	23753	10.137	2,34	9.271.370	4.005.228	2,31
1990	24444	10.096	2,42	9.822.027	3.986.857	2,46
1995	24725	11.197	2,21	10.319.367	4.403.407	2,34
2000	26129	12.026	2,17	10.524.415	4.706.580	2,24
2005	26611	12.488	2,13	10.735.701	4.876.519	2,20
2010	26305	12.738	2,07	10.753.880	5.005.692	2,15

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2013

Aus diesen wenigen bevölkerungsbezogenen Statistiken ist erkennbar, dass die Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbands von 1970 bis 2005 insbesondere als Zielorte der weiter anhaltenden innerregionalen Wanderungsvorgänge (Stadt-/Umlandwanderung) mit 11 % weiterhin deutlich an Einwohnern zugenommen haben und seither bei einer geringfügigen Abnahme stagniert. Eingelagert in diese quantitative Entwicklung sind die allgemeinen Veränderungen des Altersaufbaus der Bevölkerung. Ein Vergleich des Altersaufbaus 1970 mit dem der Jahre 2005 bzw. 2010 zeigt, dass der Anteil der unter 25-jährigen von 35 % (1970) auf 26 % (2005 bzw. 2010) gesunken ist; der Anteil der im Erwerbsleben stehenden 25- bis 65-jährigen mit gleichbleibend ca. 55 % stabil geblieben ist und die Zahl der über 65-jährigen von 7 % (1970) auf 18 % (2005 bzw. 2010) angestiegen ist. Die Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung und ergänzende Wanderungsanalysen zeigen auch, dass der Raum des Gemeindeverwaltungsverbands offenbar weiterhin ein beliebter Wohnstandort ist und die Einwohnerzahl im Wesentlichen von einem adäquaten, auf die einzelnen Altersgruppen abgestimmten qualitativen und quantitativen Wohnungsangebot auch weiterhin abhängt

2.3.2 Beschäftigtenentwicklung

Zahl der versicherungspflichtig Beschäftigten

Jahr	Verband		
	Insgesamt	prod. Gewerbe	Davon Dienstleistungen
1975	9.030	7.047	1.983
1980	9.031	6.780	2.241
1985	8.634	6.187	2.447
1990	8.845	5.949	2.896
1995	8.361	4.729	3.632
2000	8.267	4.291	3.976
2005	7.794	3.928	3.866
2010	8.614	4.125	4.489

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2013

Ein- und Auspendler

Jahr	Verband	
	Einpendler	Auspendler
1998	6.029	7.753
1999	6.120	7.956
2000	6.462	8.106
2001	6.711	8.259
2002	6.719	8.189
2003	6.572	8.167
2004	6.341	8.223
2005	6.340	8.167
2006	6.459	8.097
2007	6.818	8.190
2008	7.013	8.346
2009	7.221	8.251
2010	7.253	8.237

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2013

Aus den Statistiken zur Beschäftigtenentwicklung ist zu erkennen, dass der Gemeindeverwaltungsverband ein bedeutender Arbeitsplatzstandort ist. Wenngleich die Zahl der versicherungspflichtig Beschäftigten eingebunden in die allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen von 1975 bis 2005 kontinuierlich um 14 % abgenommen hat, ist in dem kurzen Zeitraum ab 2005 bis 2010 wieder eine anhaltende, umso deutlichere Zunahme um 10 % erkennbar. Eingelagert in diese Entwicklung ist auch eine deutliche und anhaltende Verlagerung von Arbeitsplätzen in der Produktion zu den Dienstleistungen. Waren 1970 noch knapp 80 % aller versicherungspflichtig Beschäftigten in der Produktion und 20 % im Dienstleistungsbereich tätig, so war dieses Verhältnis 2005 bzw. 2010 mit ca. 50 % zu 50 % ausgeglichen. In diesen Daten wird ein positiver Strukturwandel sichtbar, der besonders auf die weitere Bedeutung des Gemeindeverwaltungsverbands als Arbeitsplatzstandort hinweist. Gleiches kommt auch in der ebenfalls kontinuierlich gewachsenen Zahl der Einpendler zum Ausdruck.

2.3.3 Flächenbilanz, Flächennutzung 2011

Flächennutzung; Bestand 2011

Nutzungsart	Verband		Plochingen		Altbach		Deizisau	
	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %
Wohngelände	287,40	15,01	149,50	14,05	59,70	17,87	78,20	15,13
Mischgebiet	59,00	3,08	31,50	2,96	12,50	3,74	15,00	2,90
Kerngebiet	12,80	0,67	9,00	0,85			3,80	0,74
Industrie- und Gewerbegebiet	126,40	6,60	43,00	4,04	37,40	11,20	46,00	8,90
Sondergebiet Hafen-Kläranlage-Umformerwerk	75,20	3,93	28,70	2,70	26,50	7,93	20,00	3,87
Gemeinbedarf	46,50	2,43	33,50	3,15	3,00	0,90	10,00	1,93
Bahnanlagen	41,70	2,18	39,00	3,67	2,70	0,81		
Wasserflächen	52,00	2,72	25,00	2,35	12,00	3,59	15,00	2,90
Waldflächen	577,65	30,16	470,00	44,17	45,00	13,47	62,65	12,12
Wochenendhaus- Gartenhausgebiet	24,50	1,28	14,50	1,36			10,00	1,93
Kleingartenanlage	9,650	0,50	2,70	0,25	4,80	1,44	2,15	0,42
Anbaufrei Straßen Brücken und Böschungen	43,00	2,25	20,50	1,93	2,50	0,75	20,00	3,87
Grünflächen, Spiel- und Sportplätze, Friedhöfe, etc.	50,80	2,65	22,50	2,11	9,30	2,78	19,00	3,68
Landwirtschaft	508,40	26,65	174,60	16,41	118,60	35,51	215,20	41,62
Summe	1.915,00	100,00	1.064,00	100,00	334,00	100,00	517,00	100,00

Die Flächenbilanz für den Gemeindeverwaltungsverband zeigt vor Allem dass mit einem Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil von 32,2 % an der Fläche des Verbandsgebiets gegenüber dem Landesdurchschnitt von ca. 14 % ein weit überdurchschnittlicher Wert erreicht ist, der auch auf die Grenzen eines weiteren Siedlungsflächenwachstums hinweist.

3. Gesetzliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

3.1 Planungsrechtliche Vorgaben

Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind insbesondere die in § 1 BauGB im einzelnen formulierten Belange zu berücksichtigen; in der hier gegenständlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind vor allem zu prüfen und zu beachten:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Männer und Frauen sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortschreibung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
- die im Einzelnen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB weiter erläuterten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- die ebenfalls in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB näher erläuterten Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung insbesondere mit Energie und Wasser, der Sicherung von Rohstoffvorkommen,
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
- die Ergebnisse von den Gemeinden beschlossener Entwicklungskonzepte oder von ihnen beschlossener sonstiger städtebaulicher Planungen,
- die Belange des Hochwasserschutzes.

Darüber hinaus sind in der Flächennutzungsplanung die folgenden, ergänzenden Vorschriften des § 1a BauGB zu beachten:

- die Bodenschutzklausel, die vor allem einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Maßnahmen der Innenentwicklung sowie eine Minimierung von Bodenversiegelungen vorschreibt.
- die Eingriffsregelung, die insbesondere die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Planabwägung verlangt.
- die Verträglichkeitsprüfung für Natura 2000-Gebiete, die Zulässigkeit und Durchführung von Plänen und Projekten in derartigen Gebieten einer besonderen naturschutzrechtlichen Prüfung und Genehmigung unterwirft.
- die Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche zur Anpassung an den Klimawandel.

3.2 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Der Gemeindeverwaltungsverband Plochingen ist als Teil der Region Stuttgart auch Teil der „Europäischen Metropolregion Stuttgart“, in der ca. 25 % der Bevölkerung des Landes Baden-Württemberg leben und 30 % der Wirtschaftsleistungen und 50 % der Exportleistungen des Landes erwirtschaftet werden; woraus sich entsprechende landesplanerische Zielstellungen für die Region ergeben.

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002) liegen alle Verbandsgemeinden in der Entwicklungsachse Stuttgart – Esslingen – Plochingen – Göppingen – Ulm; wobei die Stadt Plochingen zusätzlich in der Entwicklungsachse Plochingen – Nürtingen – Tübingen liegt. Alle Verbandsgemeinden liegen im Verdichtungsraum. (siehe Kapitel 2.1 Strukturkarte, Seite 12).

Alle Verbandsgemeinden gehören zum Mittelbereich Esslingen. Die Stadt Plochingen ist in diesem Mittelbereich Unterzentrum, zu dessen Nahbereich die Verbandsgemeinden Altbach und Deizisau sowie die Stadt Wernau mit insgesamt rund 40.000 EW zählen.

3.3 Vorgaben der Regionalplanung, Regionalplan der Region Stuttgart

Die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart in seiner aktuellen Fassung vom 20.10.2010 konkretisiert.

Neben den allgemein zu beachtenden Grundsätzen und Zielen des Regionalplans zur räumlichen Entwicklung und Ordnung, der regionalen Siedlungsstruktur, der regionalen Freiraumstruktur und der regionalen Infrastruktur enthält der Regionalplan vor allem folgende wesentliche u.a. in der Raumnutzungskarte dargestellte Ziele für den Bereich des Gemeindeverwaltungsverbands:

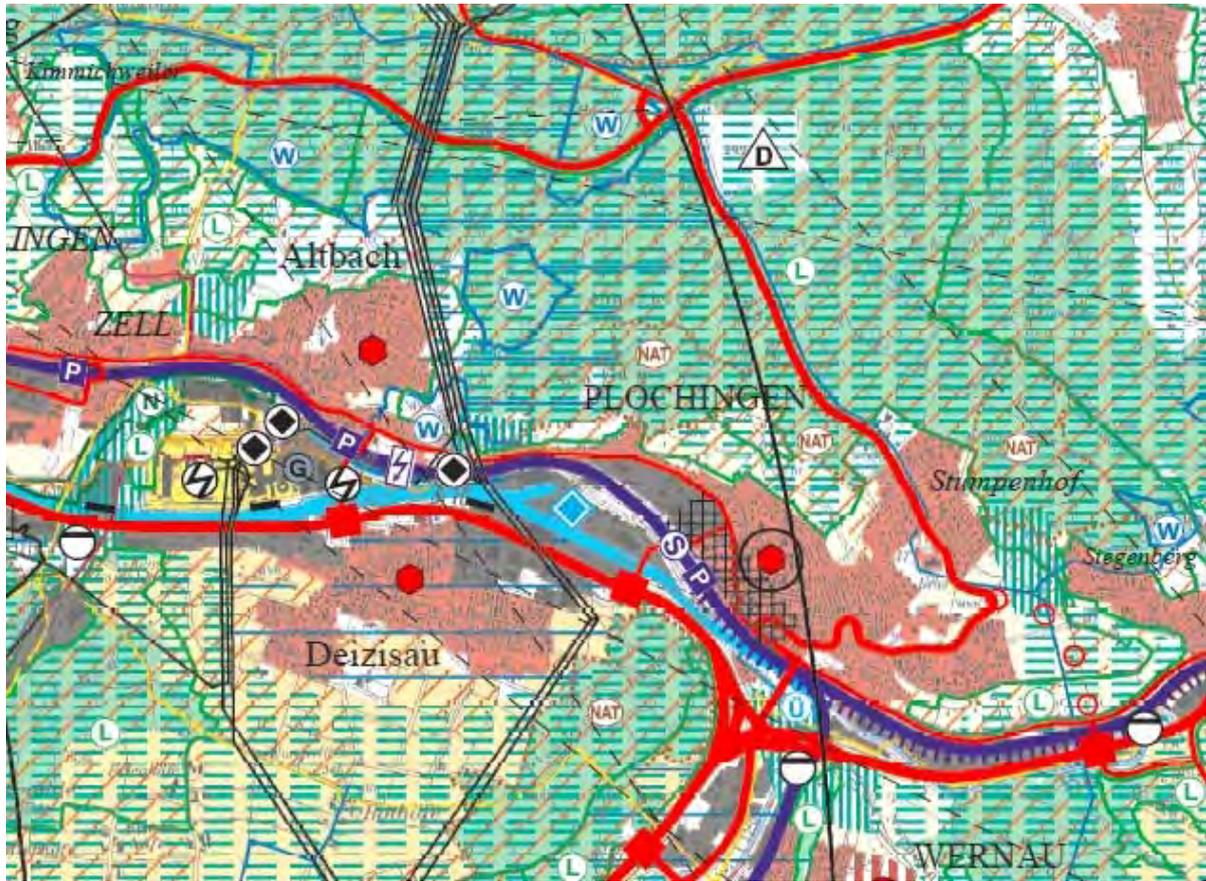
- Siedlungsentwicklung in Siedlungsbereichen, 2.4.1.1 (Z)
Alle Verbandsgemeinden sind dem Siedlungsbereich zugeordnet. Der Wohnflächenbedarf bemisst sich aus der Eigenentwicklung und den Wanderungsgewinnen.
- Vorrang der Bestandsnutzung, 2.4.0.6 (Z)
Vor der Ausweisung von neuen Baugebieten sind die Siedlungsflächenpotentiale im Innenbereich zu nutzen.
- Zentrale Orte, 2.3.3 (Z)
Die Stadt Plochingen ist als Unterzentrum mit einem Nahbereich aus den Gemeinden Altbach, Deizisau und der Stadt Wernau ausgewiesen.
- Zentren relevante Einzelhandelsgroßprojekte 2.4.3.2.3 (Z)
Das Stadtzentrum von Plochingen und der westlich hieran angrenzende Stadtbereich sind als Standortbereich für Zentren relevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen.
- Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen 2.4.3.1 (Z)
Der Gemeindeverwaltungsverband ist Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen mit einem regionalen Vorranggebiet in Altbach.
- Regionale Grünzüge, 3.1.1 (Z)
Im Bereich des Gemeindeverwaltungsverbands liegen die regionalen Grünzüge G 34 (nördliches Neckartal), G35 (Filderebene, westliches Neckartal) und G 47 (Südseite Filstal).

- Regionale Grünzäsuren, 3.1.2 (Z)

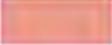
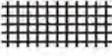
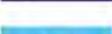
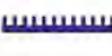
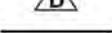
Im Bereich des Gemeindeverwaltungsverbands befinden sich die regionalen Grünzüge Z 22 (Zell / Sirnau / Altbach / Deizisau), Z 23 (Plochingen / Altbach), Z 24 (Plochingen / Stumpenhof / Reichenbach) und Z 25 (Plochingen / Wernau).

Sämtliche räumlichen Darstellungen und Vorgaben des Regionalplans für den Gemeindeverwaltungsverband zeigt der nachfolgende Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte. Alle gebietsscharfen Darstellungen in der Raumnutzungskarte werden in der kommunalen Bauleitplanung u.a. parzellenscharf ausgeformt.

Darüber hinaus enthält der Regionalplan weitere Darstellungen insbesondere zu regional bedeutsamen verkehrlichen Infrastrukturen wie z.B. den Ausbau der Bahnlinie Plochingen – Göppingen oder einen Trassenvorschlag für die Umgehung Plochingens im Zuge der L1201, den Neckarendhafen oder sonstigen regionalbedeutsamen Infrastrukturen, wie z.B. den Kraftwerkstandort Altbach, Umspannwerke und Leitungstrassen. Diese und weitere Darstellungen sind im Einzelnen dem Regionalplan vom 20.10.2010 zu entnehmen. Einen Ausschnitt der Raumnutzungskarte des Regionalplans vom 20.10.2010 für den Bereich des Gemeindeverwaltungsverbands Plochingen – Altbach – Deizisau zeigt die folgende Abbildung.



Raumnutzungskarte des Regionalplans - Ausschnitt

	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)		Gemeinde oder Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit (VRG), PS 2.4.1.4 (Z)
	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe		Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG), PS 2.4.3.1.1 bzw. PS 2.4.3.1.2 (Z)
	Lärmschutzbereich Flughafen Stuttgart		Schwerpunkt in Bestandsgebieten (VRG), PS 2.4.3.1.3 (Z)
	Bauschutzbereich		Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsprojekte (VRG), PS 2.4.3.2.3 (Z)
	Landschaftsschutzgebiet		Kleinzentrum, PS 2.3.4 (Z)
	NATURA 2000-Gebiet		Unterkzentrum, PS 2.3.3 (Z)
	Wasserschutzgebiet		Regionaler Grünzug (VRG), PS 3.1.1 (Z)
	Überschwemmungsgebiet		Grünzäsur (VRG), PS 3.1.2 (Z)
	Straße für den großräumigen Verkehr		Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG), PS 3.2.1 (G)
	Straße für den überregionalen Verkehr		Gebiet für Landwirtschaft (VBG), PS 3.2.2 (G)
	Eisenbahnstrecke		Gebiet für Forstwirtschaft und Waldfunktionen (VBG), PS 3.2.3 (G)
	Bundeswasserstraße mit Umschlaganlage		Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG), PS 3.3.6 (G)
	Hafen		Trasse für Straßenverkehr, Neubau, PS 4.1.1.4 und PS 4.1.1.5 (V)
	Standorte für regionalbedeutende Kraftwerkanlagen (VRG), PS 4.2.1.1.2 (Z)		Trasse für Schienenverkehr, Ausbau (VRG), PS 4.1.2.1.4, (Z)
	Umspannwerk		
	Kläranlage $\geq 10\,000$ EGW		
	Deponie		
	Hochspannungsfreileitung > 110 kV		

4. Fachliche Planungen und Konzepte

Fachliche Planungen bilden eine wichtige Grundlage für den Flächennutzungsplan, soweit sie für die Siedlungs- und Freiraumentwicklung relevant sind und auf die Maßstabsebene des Flächennutzungsplans Bezug nehmen.

Fachplanungen liegen u.a. für die Bereiche Naturschutz und Landschaftspflege, Land- und Forstwirtschaft, Verkehr, Wirtschaft, Ver- und Entsorgung vor. Für den Bereich Hochwasserschutz sind im März 2013 Hochwassergefahrenkarten und Überschwemmungsgebiete veröffentlicht worden.

4.1 Natur und Landschaft

4.1.1 Landschaftsplanung als Naturschutzfachplanung

Die Zielsetzungen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge werden für das Land Baden-Württemberg im Landschaftsrahmenprogramm (als Fachbeitrag zum Landesentwicklungsplan) dargestellt. Als Baustein auch für die Verwendung in der örtlichen Landschaftsplanung wurde das Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg geschaffen, das der planenden Gemeinde Auskunft über besondere Potentiale sowie ihrer Schutzverantwortung für gefährdete Arten und Biotopkomplexe gibt. Ziel ist es, durch gezielte Berücksichtigung und Förderung von Artenkollektiven bei Planungen dem immer noch anhaltenden Artenrückgang entgegenzuwirken und die biologische Vielfalt zu erhalten. Dieses naturschutzfachliche Informationssystem wurde für den Arten- und Biotopschutz bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Gemeindeverwaltungsverband angewendet und berücksichtigt.

Der Landschaftsrahmenplan des Verbandes Region Stuttgart konkretisiert die landesweiten Ziele und Grundsätze für die regionale Planungsebene. Rechtsverbindlich werden die in den Regionalplan übernommenen Darstellungen, z.B. die Grünzüge und Grünzäsuren zum Schutz des Freiraums mit seinen vielfältigen ökologischen Ausgleichsleistungen und seiner besonderen Bedeutung für die Erholung sowie als Standortfaktor der Region. Im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung des Regionalplans wurden die Zielaussagen des Landschaftsrahmenplans als Prüfkriterien einbezogen.

Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden die Ziele und Grundsätze sowie die gebietsscharfen Ausweisungen des Regionalplans übernommen und räumlich und inhaltlich weiter präzisiert. Im Umweltbericht zu der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden für die neuen Siedlungsausweisungen Fachgutachten und -daten zum Klima, zu Bodenfunktionen, zum Wasserhaushalt, zum Arten- und Biotopschutz, zur Lärmbelastung und zur Landschaft ausgewertet und in Form von Gebietssteckbriefen zusammengefasst.

4.1.2 Gebietsschutz

Auf den Gemarkungen Plochingen, Altbach und Deizisau sind wertvolle Naturräume mit seltenen und gefährdeten Arten und Lebensgemeinschaften unter Schutz gestellt. Die Flächenausweisungen nach den folgenden Schutzkriterien überlagern sich teilweise. Für die Siedlungsentwicklung stehen Schutzgebiete in der Regel nicht zur Verfügung.

4.1.2.1 Europäisches ökologisches Netz Natura 2000

Natura 2000 ist eine europäische, grenzübergreifende Naturschutzkonzeption auf Grundlage der Vogelschutzrichtlinie aus dem Jahre 1979 (RL 79/409/EWG, aktuell: RL 2009/147/EG) und der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG; Fauna = Tierwelt, Flora = Pflanzenwelt, Habitat = Lebensraum) aus dem Jahr 1992.

Ziel von Natura 2000 ist der Aufbau eines zusammenhängenden Netzes europäischer Schutzgebiete, um das Naturerbe und die biologische Vielfalt in Europa auf für kommende Generationen zu bewahren. Die Mitgliedstaaten benennen nach den Vorgaben der Richtlinie Gebiete, die für die langfristige Erhaltung von wildlebenden Vogelarten und von europaweit gefährdeten natürlichen oder naturnahen Lebensräumen, Tier- und Pflanzenarten wichtig sind.

Innerhalb des Verbandsgebiets befinden sich vom Schutzgebiet Natura 2000 Anteile des FFH-Gebiets 7321341 „Filder“ mit den Waldgebieten am Plochinger Kopf und des FFH-Gebiets 7222341 „Schurwald“ zwischen Rems und Neckar- bzw. Filstal. Vogelschutzgebiete gibt es im Gemeindeverwaltungsverband Plochingen, Altbach und Deizisau nicht. Die FFH-Gebiete sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.1.2.2 Landschaftsschutzgebiete

Das Verbandsgebiet hat Anteile an drei Landschaftsschutzgebieten (LSG). Das LSG „Schurwaldrand Altbach-Plochingen-Reichenbach“ besteht überwiegend aus naturnahen Hangwäldern und Streuobstwiesen (teilweise sind noch historische Weinbergmauern vorhanden).

Das LSG „Alter Neckar“ stellt einen Freiraum im dicht besiedelten Neckartal zur Sicherung des gleichnamigen Naturschutzgebiets dar.

Mit dem LSG „Unteres Körschtal“ soll der Bereich in seiner natürlichen Struktur und Vielfalt als ökologische Ausgleichsfläche und Erholungsgebiet im Südosten des Verdichtungsraums Stuttgart geschützt werden.

Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

4.1.2.3 Naturschutzgebiete

Das Naturschutzgebiet „Alter Neckar“ ist als Altarm ein seltenes Relikt früherer Flussgeschichte und dient als Brut- und Lebensraum sowie Rückzugsgebiet für viele bedrohte Pflanzen- und Tierarten. Das Naturschutzgebiet ist im Flächennutzungsplan eingetragen.

4.1.2.4 Naturdenkmale

Naturdenkmale umfassen Einzelschöpfungen der Natur wie Einzelbäume und flächenhafte Naturdenkmale wie naturschutzfachlich besonders bedeutsame Flächen bis 5 a Größe. Die Einzelschöpfungen und flächenhaften Naturdenkmale sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.1.2.5 Gesetzlich geschützte Biotope

Auf den Gemarkungen Plochingen, Altbach und Deizisau sind zahlreiche gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sowie durch Landesrecht laut § 32 NatSchG und gemäß der Waldbiotopkartierung vorhanden.

Zu den gesetzlich geschützten Biotopen gehören hier im Offenland vor allem wertvolle Feldhecken und Feldgehölze, Trockenmauern und Feuchtgebiete wie Quellen und naturnahe Bachabschnitte. Im Wald sind wertvolle Schluchten, Tobel und Klingen geschützt.

4.1.3 Entwicklungskonzeption Landschaftspark Neckar / Fils

Die regionale Landschaftsparkkonzeption Neckar / Fils wurde ins Leben gerufen, um die noch vorhandenen Freiräume in den Flusstälern zu sichern und für die Erholung sowie den Biotopverbund zu entwickeln. Nach mehreren vorbereitenden Untersuchungen wie dem Grünprojekt Neckarknie, einer gemeinsamen Initiative der Städte Wernau und Plochingen und der Gemeinden Altbach und Deizisau in 2003 wurde das Vorhaben Grünzug Neckartal als Modellvorhaben im Forschungsprojekt des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zusammen mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2006 veröffentlicht, um beispielhaft aufzuzeigen, wie Flusslandschaften, die durch Industrialisierung stark „vernutzt“ sind, in ihrer Attraktivität wieder aufgewertet werden können.

Ein wesentlicher Sinn des Grünprojekts Neckarknie ist die Vernetzung „Grüner Inseln“ im Neckartal im Bereich Wernau, Plochingen, Altbach und Deizisau. Eine Aufgabe von besonderer Wichtigkeit ist dabei die Schaffung einer Verbindung zwischen dem Plochinger Neckarufer im Bereich Bruckenwasen, dem ehemaligen Gartenschauengelände, zu den flussabwärts gelegenen Nachbargemeinden Altbach und Deizisau.

4.2 Land- und Forstwirtschaft

4.2.1 Waldfunktion

Der Wald erfüllt neben seiner Produktionsfunktion in besonderem Maße Aufgaben zum Schutz des Bodens und der Erosion. Neben der allgemeinen Bedeutung des Waldes als Lebensraum der heimischen Pflanzen- und Tierwelt dienen Forstflächen zur Erholung sowie als Wasserschutz-, Klimaschutz-, Immissionsschutz- und als Sichtschutzwälder.

Von der Gesamtfläche des Verbandsgebietes mit 19,17 km² sind rund 30 % bewaldet, wobei sich die größten Forstflächen mit 4,63 km² auf Plochinger Gemarkung befinden.

In diesem Zusammenhang soll noch der Bannwald östlich des Schachenbaches zwischen Plochingen und Baltmannsweiler aufgeführt werden. Bannwälder werden ohne forstliche Bewirtschaftung sich selbst überlassen.

4.2.2 Wirtschaftsfunktion

Die Flächen für die Wirtschaft, d.h. Äcker und Wiesen sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbandes sind die besten Böden südlich von Deizisau und in Plochingen östlich von Lettenäcker. Auch in Altbach gibt es hochwertige Böden. In diesen Bereichen befinden sich auch die Aussiedlerhöfe im Verbandsgebiet. Aufgrund der steilen Hanglage sind am Schurwaldaufstieg meist nur geringwertige Böden vorzufinden.

4.3 Wasserwirtschaft / Hochwasserschutz

Neckar und Fils sind Gewässer I. Ordnung. Darüber hinaus ist der Neckar ab der Gemarkungsgrenze Plochingen/Wernau eine Binnenschiffahrtsstraße. Im Rahmen der Berichtspflichten nach der europäischen Wasserrahmenrichtlinie werden die Flüsse mit ihren Einzugsgebieten und das Grundwasser hinsichtlich des ökologischen Zustands überwacht. Bis 2015 ist für die Gewässer ein „guter ökologischer Zustand“, für das Grundwasser der „gute chemische und mengenmäßige Zustand“ zu erreichen.

Die Flüsse Neckar und Fils wurden als „erheblich veränderte Gewässer“ eingestuft, für sie gilt nun die weniger strenge Zielforderung das „gute ökologische Potential“ zu erreichen.

Die Wasserqualität des Neckars und seiner Nebenflüsse hat sich landesweit seit den 1970er Jahren durch den Bau und Ausbau der Kläranlagen mit mechanischen und biologischen Reinigungsstufen deutlich verbessert.

Die Wasserqualität wird häufig anhand eines siebenstufigen Systems (Güteklasse I bis Güteklasse IV mit Zwischenstufen) bewertet. Nach einer Veröffentlichung der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) wurde der Neckar innerhalb des Verbandsgebietes 1974 in die Güteklasse III – IV eingestuft und galt als sehr stark verschmutzt. Die stark verschmutzte Fils bei Plochingen wies damals die Güteklasse III auf. 30 Jahre später befinden sich beide Flüsse hier in der Güteklasse II und sind mäßig belastet.

Mit der Gestaltung des Geländes für die Landesgartenschau 1998 wurden die Auen von Neckar und Fils mit ihren landschaftlichen und ökologischen Funktionen verbessert und weiterentwickelt. Einerseits entstand durch das Projekt ein stadtnaher, landschaftlich geprägter Erholungsbereich. Andererseits wurde durch die Vergrößerung des Neckarvorlandes eine ökologisch höchst wertvolle Überschwemmungsfläche geschaffen, die zudem als erweiterter Retentionsraum für Hochwasserereignisse dient.

Zur Verbesserung des Hochwasserschutzes traten mit der Novellierung des Wassergesetzes 2005 neue Regelungen in Kraft. Seither gelten Gebiete im Außenbereich, die bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) überschwemmt werden, als Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG in Verbindung mit § 65 WG). Flächen im Innenbereich, die beim 100-jährlichen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen werden und für die keine ausreichenden Schutzmaßnahmen bestehen, sind überschwemmungsgefährdete Gebiete (§ 65 WG). In Überschwemmungsgebieten dürfen gemäß § 78 WHG in der Regel keine neuen Baugebiete durch Bauleitpläne ausgewiesen werden.

Die LUBW hat mittlerweile entsprechende Karten erstellen lassen. In den Veröffentlichungen ist einerseits das festgestellte Überschwemmungsgebiet innerhalb des Brückenwasens in Plochingen dargestellt. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Andererseits sind in den Planunterlagen der LUBW die Überflutungsflächen bei verschiedenen Hochwasserereignissen des Neckars und der Fils (HQ 10, HQ 50, HQ 100 und HQ extrem) enthalten.

Im Rahmen von Machbarkeitsstudien zur Verbesserung des Hochwasserschutzes am Neckar zwischen Stuttgart und Plochingen sind hydraulische Berechnungen durchgeführt worden, um kritische Ufer- und Deichabschnitte festzustellen und um Vorschläge für mögliche Hochwasserschutzmaßnahmen zu erarbeiten. Über weite Strecken ist zwar auch innerhalb des Verbandsgebietes ein Schutz gegen ein 200-jähriges Hochwasserereignis (HQ 200) gegeben, der verbleibende Freibord reduziert sich jedoch auf wenige Dezimeter.

Im Hochwasserfall muss der gesamte Abfluss durch die Wehröffnungen der Staustufen abgeführt werden. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen ist daher entscheidend für die Hochwassersituation der oberhalb liegenden Siedlungsbereiche. Bei den

Machbarkeitsstudien wurden auch außerplanmäßige Betriebszustände betrachtet, bei dem ein Feld einer Wehranlage z.B. aufgrund von Wartungsarbeiten oder eines technischen Defekts nicht verfügbar ist. Für diesen Fall steigen die Wasserspiegellagen in einigen Neckarabschnitten auch innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbandes so stark an, dass der vorhandene Hochwasserschutzgrad vielfach nicht hinreichend wäre.

Angesichts der Schadenspotentiale in den Siedlungs- und Gewerbegebieten am Neckar empfehlen die Verfasser der Machbarkeitsstudien verschiedene Maßnahmen auch innerhalb des Verbandsgebiets. Dazu gehören u.a. Objektschutzmaßnahmen an einzelnen Gebäuden (wie z.B. die Anbringung von Dammbalkenverschlüssen an Türen, Schutz an Gebäudeöffnungen und der Einbau von Hochwasserschutztores), Neubau von Schutzmauern sowie die Erhöhung von Staudämmen.

Im Bereich des Gemeindeverwaltungsverbandes befinden sich die Wasserschutzgebiete Katzenloh – Altbach; Wolfacker, Burgwiesen, Rohrauquelle – Esslingen; Vogelwiesen – Altbach sowie Balkershau – Altbach bzw. Anteile von diesen Schutzgebieten. Die entsprechenden Bereiche sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

4.4 Verkehr

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind die Belange des überörtlichen und örtlichen Verkehrs und entsprechende Planungen gesondert nach den jeweiligen Verkehrsträgern zu berücksichtigen und ggf. in die Planfortschreibung aufzunehmen.

Die überörtlichen Verkehrsbelange und entsprechende Ziele, Vorgaben und Planungen z.B. des Bundes, des Landes oder der Region ergeben sich aus Fachplänen und sind im Wesentlichen im Regionalverkehrsplan bzw. Regionalplan zusammengefasst. Die örtlichen Verkehrsbedürfnisse sind eine Funktion der beabsichtigten Siedlungsentwicklung im Verband, wie sie im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Insgesamt ist die verkehrliche Situation des Verwaltungsverbands durch seine herausragende Einbindung in das regionale und überregionale Verkehrsnetz mit dem Verkehrsknoten Plochingen gekennzeichnet. Der Plochinger Bahnhof, das Plochinger Dreieck und der Plochinger Hafen sind nicht nur Begriffe für die Verkehrsgunst dieses Raums, sondern vor Allem bedeutende Anlagen der regionalen und überregionalen Verkehrsinfrastruktur.

Neben den Vorteilen aus dem Vorhandensein dieser hoch qualifizierten Verkehrsinfrastruktur ist das Verbandsgebiet allerdings auch in besonderer Weise von den Belastungen aus dieser Infrastruktur betroffen, die auch die Flächennutzungsplanung direkt beeinflussen. Dies sind besonders die Lärmemissionen der Bahn, der Bundesstraßen und des Flugverkehrs von und zum Stuttgarter Flughafen, dessen An- und Abfluglinien direkt über das Verbandsgebiet führen.

Neben allen hieraus resultierenden und in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belastungen und Restriktionen für die Nutzung von Flächen bemüht sich der Verwaltungsverband gegenüber den hier zuständigen Planungsträgern seit vielen Jahren um eine Verbesserung des aktiven Lärmschutzes entlang der besonders problematischen Verkehrslinien in den Talräumen; der Bahn und den Bundesstraßen. Diese Bemühungen sind neben einer Vielzahl von gemeinsamen Initiativen des Gemeindeverwaltungsverbands mit Nachbarkommunen vor allem in der gemeinsamen Lärmaktionsplanung des Gemeindeverwaltungsverbands zusammengefasst und dokumentiert.

4.4.1 Straßen

4.4.1.1 Überörtliches Straßennetz

Das „Plochinger Dreieck“ ist Begriff für die überregionale Straßeninfrastruktur innerhalb des Verbandsgebiets. Die folgenden, durch das Verbandsgebiet führenden und im Flächennutzungsplan dargestellten Straßen sind Teil des überörtlichen Straßennetzes:

Bundesstraßen

B 10 (- Stuttgart – Plochingen – Ulm -)
B 313 (Plochingen – Reutlingen – Sigmaringen – Stockach)

Landesstraßen

L 1192 (– Esslingen – Altbach – Plochingen – Reichenbach)
L 1250 (Wernau – Plochingen)
L 1201 (Kirchheim – Hochdorf – Plochingen – Aichwald – Weinstadt)
L 1150 (Esslingen – Baltmannsweiler – Schorndorf)
L 1204 (- Denkendorf – Deizisau – Altbach)

Kreisstraßen

K 1211 (Deizisau - Plochingen)
K 1215 (Esslingen – Deizisau)

Für das überörtliche Straßennetz im Bereich des Gemeindeverwaltungsverbands gibt es folgende Ausbauabsichten:

B 10 Sechsspuriger Ausbau vom Plochinger Dreieck bis Stuttgart
L 1201 Umfahrung der Stadt Plochingen von der Querspange Reichenbach bis zum Stadtteil Stumpenhof

Für beide Ausbauabsichten gibt es jedoch keine planfestgestellten Planungen, die in den Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans aufgenommen werden können bzw. müssen. Daher können beide Planungen in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans nur insoweit berücksichtigt werden, als dass entsprechende Korridore für diese Maßnahmen von anderen Nutzungen frei gehalten werden.

4.4.1.2 Örtliches Straßennetz

Wesentlicher Grundgedanke der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist die Nutzung bestehender Infrastrukturen. Deshalb sind alle räumlich wirksamen Planungen, insbesondere die Planung von Baugebieten so konzipiert, dass diese ohne Änderungen oder weitere Ausbaumaßnahmen über das bestehende Straßennetz und damit auch durch örtliche Buslinien durch den ÖPNV erschlossen werden können. Aus diesem Grunde sind in der Flächennutzungsplanfortschreibung an den Darstellungen des örtlichen Straßennetzes auch keine Änderungen oder Ergänzungen erforderlich.

Dieser Grundgedanke wird dadurch unterstützt, dass alle im Flächennutzungsplan dargestellten Baugebiete möglichst optimal an den örtlichen öffentlichen Personennahverkehr, d.h. an Buslinien angebunden und in Rad-und Fußwegesysteme eingebunden werden.

4.4.2 Bahn

4.4.2.1 Bahnlinien

Durch das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands führen gegenwärtig folgende Bahnlinien:

4700 (Stuttgart – Plochingen – Ulm / Teilstrecke der internationalen Fernstrecke Paris – München – Wien)

4701 (Stuttgart – Esslingen – Plochingen / Paralleltrasse zu 4700 für den Nah-, Regional- und Güterverkehr auf dem Streckenabschnitt Stuttgart - Plochingen)

4600 (Plochingen – Immendingen über Tübingen)

An allen genannten Strecken sind im Zusammenhang mit dem Bahnprojekt Stuttgart – Ulm betriebliche Änderungen vorgesehen. Während die schnellen Fernverkehre zwischen Stuttgart und Ulm auf die Neubaustrecke verlegt werden, sollen die so entstehenden Kapazitäten auf der Strecke 4700 künftig verstärkt durch Güterverkehre genutzt werden. Ferner sollen schnelle Güterverkehre künftig über die Strecke 4600 von Plochingen auf die Neubaustrecke bei Wendlingen geführt werden. Als Folge dieser Maßnahme ist mit höheren Lärmbelastungen im Bereich des Gemeindeverwaltungsverbands zu rechnen. Deshalb hat der Gemeindeverwaltungsverband verlangt, dass die durch das Verbandsgebiet führenden Bahnlinien mit dem Ziel von Lärmvorsorgemaßnahmen an diesen Strecken in die Planfeststellungsverfahren für die Neubaustrecke Stuttgart – Ulm einbezogen werden. Für den Personenverkehr hat das Bahnprojekt Stuttgart – Ulm vor allem zur Folge, dass der Personenverkehr auf der Strecke 4700 künftig in Stuttgart und Ulm mit dem Fernverkehr verknüpft wird.

Neben diesen betrieblichen Maßnahmen ist nach dem Ausbau der S-Bahn von Plochingen nach Kirchheim auch die Einrichtung einer S-Bahnlinie nach Göppingen vorgesehen. Die Flächen für einen hierfür möglicherweise notwendigen Trassenausbau zwischen Plochingen und Reichenbach werden aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

4.4.2.2 Bahnhöfe und sonstige Bahninfrastrukturen

Der Plochinger Bahnhof ist einer der wichtigsten Bahnknoten im Großraum Stuttgart und der bedeutendste Bahnknoten für den Landkreis Esslingen. In Plochingen mündet in die Magistrale Stuttgart – Ulm - München die Bahnlinie Tübingen – Reutlingen - Stuttgart ein. Neben der hieraus resultierenden großen Bedeutung des Bahnhofs für den Personenfern-, regional-, und -nahverkehr sowie den Güterverkehr befindet sich hier u.a. als die Betriebsbasis für den gesamten S-Bahnverkehr in der Region Stuttgart das Bahnbetriebswerk Plochingen. Vom Plochinger Bahnhof aus werden auch die privaten Gleisanlagen des Plochinger Hafens und des Großkraftwerks Altbach erschlossen und bedient.

Neben dem Plochinger Bahnhof sind die Gemeinden Altbach und Deizisau durch den Bahnhof Altbach in den S-Bahnverkehr in der Region eingebunden. Hier befindet sich auch eine Verladestation für den Güterverkehr.

An beiden Bahnhöfen ist der Bahnverkehr mit den örtlichen und regionalen Nahverkehren, insbesondere den Buslinien verknüpft. Dies trifft vor allem auf Plochingen mit dem direkt am Bahnhof gelegenen Busbahnhof zu. Darüber hinaus stehen an diesen Bahnhöfen Angebote für den Übergang auf den Individualverkehr zur Verfügung. Diese Angebote, wie z.B. Parkplätze und ein Parkhaus werden zunehmend durch Angebote für umweltfreundliche Verkehrsformen wie den Fahrradverkehr oder die e-Mobilität ergänzt.

Die vorhandene Eisenbahninfrastruktur und ihre Verknüpfung mit örtlichen Verkehrssystemen führen insgesamt zu den hervorragenden und sehr schnellen Verbindungen des Raums zu allen wichtigen Zielen und Infrastrukturen in der Region Stuttgart, wie z.B. im Zentrum der Landeshauptstadt Stuttgart oder dem Flughafen Stuttgart, und über die Region und das Land Baden-Württemberg hinaus, die letztlich die besondere Qualität und Standortgunst des Raums als Wohn- und Gewerbestandort wesentlich mit bestimmen.

Betriebliche Veränderungen bei der Bahn, wie z.B. die Aufgabe des Plochinger Güterbahnhofs haben in der Vergangenheit zur Freisetzung von Flächen in den Randbereichen der Bahnhofsanlagen geführt. Der Gemeindeverwaltungsverband bzw. die Verbandsgemeinden haben solche Flächen jeweils in die städtebauliche Entwicklung bzw. Bauleitplanung einbezogen; so z.B. die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Plochingen als Sondergebietsflächen für Gemeinbedarfseinrichtungen. Es ist davon auszugehen, dass solche Flächenfreisetzungen gerade im Bereich der Bahnhöfe auch in Zukunft stattfinden werden. Da diese Vorgänge für die Kommunen jedoch nicht planbar sind, können sie auch nicht vorausschauend in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfasst werden. Vielmehr muss hier von Fall zu Fall reagiert werden.

4.4.3 Straßengebundener öffentlicher Personennah-, Rad- und Fußgängerverkehr

4.4.3.1 Straßengebundener ÖPNV, Buslinien

Die Verbandsgemeinden bzw. der Gemeindeverwaltungsverband sind bereits sehr gut in das regionale Busnetz eingebunden. Zentrum dieses regionalen Busnetzes und Übergang zum schienengebundenen Nah-, Regional und Fernverkehr ist der Bahnhof Plochingen. Innerhalb der Verbandsgemeinden bzw. innerhalb des Verbands bestehen überwiegend gut frequentierte, auf den S-Bahnverkehr hauptsächlich am Bahnhof Plochingen und aber auch am Bahnhof Altbach abgestimmte Buslinien. Infrastrukturmaßnahmen die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans betrachtet werden müssten sind nicht erforderlich. Die Nutzung und Erreichbarkeit dieses gut ausgebauten Bus- und ÖPNV-Systems ist aber ein zentrales Kriterium für die Darstellung von geplanten Bauflächen in der Fortschreibung des Plans.

4.4.3.2 Radwegenetz

Die Verbandsgemeinden sind mit dem Neckartalradweg und der Filstalroute gut in das überregionale, hauptsächlich touristische Radwegenetz eingebunden. In und zwischen den Verbandsgemeinden und den Nachbargemeinden besteht allerdings ein abgestimmtes Radwegnetz, das auf den Nahverkehr vor allem zu Schulen und hier besonders zum Schulzentrum Plochingen, die Ortszentren, die beiden Bahnhöfe als Übergangspunkte zum ÖPNV und die Naherholung in den umgebenden Landschaftsräumen ausgerichtet ist. Der Ausbaubedarf, wie zum Beispiel die Ergänzung des Radwegesystems im Verband oder die Schaffung von fahrradbezogenen Angeboten an Bahnhöfen und in Ortszentren (sichere Abstellmöglichkeiten, Pedelec-Stationen, Lademöglichkeiten für Pedelecs etc.) haben jedoch keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanung. Dafür ist aber auch hier die Einbindung eines Baugebiets in das Radwegesystem ein wichtiges Auswahlkriterium für die Darstellung geplanter Baugebiete in der Flächennutzungsplanfortschreibung.

4.4.3.3 Fußgängerverkehr

Der Fußgängerverkehr hat auf der Ebene der Flächennutzungsplanung eine besondere Bedeutung, weil die fußläufige Erreichbarkeit örtlicher Versorgungsschwerpunkte, Schulen, Kindergärten, sozialer und verkehrlicher Infrastruktureinrichtungen sowie aller sonstigen der

Wohnbevölkerung direkt dienenden Einrichtungen nicht nur ein zentraler Bestandteil städtebaulicher Qualität für die Bewohner, sondern auch der städtebaulichen Ökonomie und ökologischen Qualität einer Stadt oder Gemeinde ist. Mit der fußläufigen Erreichbarkeit dieser Einrichtungen werden Fahrverkehre vermieden und sie ist in Bezug auf vorhandene Einrichtung ein wichtiger Beitrag zu deren Stärkung. Deshalb war auch die fußläufige Erreichbarkeit entsprechender vorhandener Infrastrukturen insbesondere bei der Darstellung von geplanten Wohngebieten ein zentrales Kriterium.

4.4.4 Schifffahrt

4.4.4.1 Bundeswasserstraße

Der Neckar ist einschließlich der wasserseitigen Teile des Plochinger Hafens auf seiner gesamten Länge innerhalb des Verbandsgebiets als Bundeswasserstraße ausgewiesen, unterliegt besonderem Planungsrecht und ist im Flächennutzungsplan weiterhin entsprechend dargestellt. Der Hafen Plochingen ist Endhafen der Neckarschifffahrt. Als Ausbaumaßnahme an der Bundeswasserstraße ist die Verlängerung der Schleusen für größere Schiffslängen vorgesehen. Diese Maßnahme betrifft die Schleuse in Deizisau und führt außerhalb dieses Verfahrens nach einer entsprechenden Planfeststellung zu einer späteren Berichtigung des Flächennutzungsplans außerhalb der hier gegenständlichen Fortschreibung des Plans.

4.4.4.2 Hafen Plochingen

Die landseitigen Bereiche des Hafens werden im Flächennutzungsplan wie bisher als „Sondergebiet Hafen“ dargestellt. Änderungen an den Abgrenzungen dieses Sondergebiets können sich aus der beabsichtigten Verfüllung des Sicherheitsbeckens im Hafen ergeben. Eine solche Änderung setzt allerdings ein entsprechendes Planfeststellungsverfahren voraus. Deshalb führt auch diese Planung erst nach einer entsprechenden Planfeststellung zu einer Berichtigung des Plans und ist nicht Gegenstand dieser Fortschreibung. Hier wird auch auf die nachfolgenden Erläuterungen zum „Sondergebiet Hafen“ verwiesen.

4.4.5 Flugverkehr

Der Gemeindeverwaltungsverband liegt in direkter Nähe zum Flughafen Stuttgart. Neben dem Vorteil des direkten Zugriffs auf nationale, europäische und interkontinentale Flugverbindungen über die regionalen Verkehrssysteme bedeutet dies auch entsprechende Einschränkungen in der Flächennutzung. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind deshalb entsprechende Lärmschutzbereiche des Flughafens und Bauschutzzonen berücksichtigt.

4.5 Wirtschaft, Gewerbe und Industrie

Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind hinsichtlich der Wirtschaft folgende regionalplanerischen Vorgaben zu beachten:

- Die Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbands sind im Regionalplan als Schwerpunkt für Gewerbe und Dienstleistungen ausgewiesen. Ein entsprechendes Vorranggebiet ist in Altbach ausgewiesen.
- Die Stadt Plochingen ist Unterzentrum. Im Regionalplan ist im zentralen Stadtbereich der Stadt Plochingen ein Bereich für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen.

Neben diesen Planungsvorgaben werden die zu beachtenden Belange der Wirtschaft im Wesentlichen durch die der Wirtschaft dienenden Infrastrukturen, also die Standortfaktoren für die Wirtschaft und die im Raum bereits vorhandenen gewerblich / industriellen Strukturen bestimmt:

- Der Gemeindeverwaltungsverband ist wegen seiner hervorragenden regionalen und überregionalen Verkehrsinfrastruktur wichtiger Industrie- und Gewerbestandort im Osten der Region Stuttgart und mit der Entwicklung der gewerblich/ industriellen Wirtschaft im Großraum Stuttgart intensiv vernetzt. Neben diesen „harten“ Standortfaktoren bestimmen „weiche“ Standortfaktoren, wie vor Allem die attraktiven Siedlungs- und Landschaftsräume, die hervorragenden schulischen und außerschulischen Ausbildungsangebote des Schulzentrums Plochingen und die Angebote in attraktiven Stadt- und Ortszentren die Attraktivität des Raums für die Wirtschaft. Dies wird an den im Raum vorhandenen Betrieben, ihrer Entwicklung und den Entwicklungstendenzen deutlich.
- In den Gewerbegebieten des Verbands haben sich über Jahrzehnte zunehmend hochqualifizierte und innovative Produktionsbetriebe mit hohen Forschungs-, Entwicklungs- und Dienstleistungsanteilen z.B. in den Bereichen der technischen Keramik, der Automobiltechnik und des Werkzeugmaschinenbaus neben traditionellen Sparten wie z.B. im Bereich der Metallverarbeitung und des Stahlbaus etabliert, ausgeweitet und weitere Flächenansprüche formuliert. Hierbei handelt es sich um ein Spektrum von mittelständischen, regional vernetzten Betrieben bis zu international tätigen großen Industrieunternehmen.
- In den Gewerbegebieten des Verbands gewinnen auch die Dienstleistungen zunehmend an Bedeutung. Im Bereich der Logistik etablieren sich in jüngerer Zeit moderne und größere Speditionsfirmen, die weit über die eigenen Transportleistungen hinausgreifende Dienstleistungen erbringen, wie z.B. Verkehrsmittel übergreifende internationale und interkontinentale Transport-, Lager- und Logistiklösungen für die Wirtschaft. Neben Handelsfirmen insbesondere im Baustoffsektor und Beratungsfirmen ist der Bereich des Handwerks weiterhin ein zentrales und zukunftsweisendes Element in der Gewerbestruktur des Verbands.
- Die regionalen und überregionalen Infrastrukturen sind im Raum mit dem klassischen industriellen und gewerblichen Bereich gleich bedeutende Wirtschaftsfaktoren: Neben dem Ort für den klassischen Umschlag vom Massengütern spielt der Plochinger Hafen zunehmend als Ort für die zukunftsgerichtete, transportbezogene Aufbereitung, Ver- und Bearbeitung von Massengütern und als Ort für die Logistik für andere wichtige Infrastrukturen der Region eine zunehmend wichtige Rolle. Damit sind vor Allem hafensässige Betriebe gemeint, die nach der Anlieferung von Rohmaterialien diese nicht nur für die Industrieproduktion in der Region umschlagen, sondern direkt im Hafen für die Industrieproduktion bereits aufbereiten und dann „just in time“ zuliefern oder z.B. Betriebe der Kreislaufwirtschaft, die umgekehrt Wertstoffe aus der Region für die industrielle Verwertung in anderen Regionen verwertungs- und transportfähig aufbereiten und dann umschlagen. Weiter wird seit geraumer Zeit auch die Treibstoffversorgung für den internationalen Flughafen Stuttgart vom Plochinger Hafen aus gewährleistet. Zu diesen wirtschaftlich besonders bedeutenden Infrastrukturen gehören auch das Großkraftwerk Altbach / Deizisau, von dem aus auch künftig ein wesentlicher Teil der Energie- und Nahwärmeversorgung im Großraum Stuttgart gewährleistet wird, und der Bahnhof Plochingen mit seinem Eisenbahnbetriebswerk, von dem aus der gesamte S-Bahnverkehr in der Region Stuttgart gewährleistet wird.

Weil diese hier hervorgehobenen, tragenden und besonders flächenrelevanten Elemente, Strukturen und Entwicklungslinien in der Wirtschaft des Verwaltungsraums vor allem im Sinne einer nachhaltigen und ökologischen Ökonomie zukunftsfähig und deshalb besonders wichtig sind, bemühen sich die einzelnen Verbandsgemeinden mit ihrem jeweiligen kommunalen Flächenmanagement und ihrer Wirtschaftsförderung neben der erkennbaren

Wirtschaftsdynamik in diesen Bereichen und der Verband in der Flächennutzungsplanung in besonderer Weise um deren Förderung und Ausbau durch den Erhalt, die funktionsgerechte Nutzung und den Ausbau entsprechender Gewerbe- und Sondergebietsflächen und haben dort erste Priorität.

4.6. Dienstleistungen, Einzelhandel und Nahversorgung

Die Verbandsgemeinden haben sich in der jüngeren Vergangenheit und gegenwärtig u.a. mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen um den Ausbau ihrer Stadt- und Ortskerne zu wohnbezogenen Dienstleistungs- und Versorgungszentren für die jeweilige Bevölkerung und den Einzugsbereich bemüht. Während dies insgesamt gelungen ist, standen diesem Bemühen dennoch zwei Entwicklungen entgegen.

Zum einen musste das Unterzentrum Plochingen den Verlust für die Wirtschaft und Bevölkerung wesentlicher zentralörtlicher Einrichtungen im Bereich öffentlicher Dienstleistungsangebote durch Privatisierungs- oder Konzentrationsmaßnahmen an anderen Orten hinnehmen. Das Unterzentrum Plochingen war von dieser eher die Innenstadt betreffende Entwicklung beispielsweise durch den Verlust zentraler Post-, Bahn- und Verwaltungsfunktionen, wie etwa den Verlust des Vermessungsamts betroffen. Ein Ausgleich für diese für eine Stadt funktional wichtigen aber für die Flächenvorsorge auf der Ebene der Flächennutzungsplanung weniger bedeutsamen Vorgänge wird auch im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen durch Förderung von Nachnutzungen z.B. durch private Dienstleistungen angestrebt.

Ein zweites allgemeines Problemfeld besteht darin, dass gerade der für die Nahversorgung der Bevölkerung wichtige Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs in sogenannte „nicht integrierte Standorte“ in Gewerbegebiete mit Märkten unterhalb der Großflächigkeit drängt. Während es in Plochingen gelungen ist diesen der Nahversorgung dienenden Einzelhandel im Stadtkern und in Stadtteilzentren zu halten, musste die Gemeinde Altbach einen solchen „nicht integrierten Standort“ hinnehmen, damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs am Ort überhaupt aufrecht erhalten bleibt. Dennoch ist es gelungen weiterhin auch Läden des täglichen Bedarfs im Ortskern zu halten. In Deizisau konnte diese Entwicklung zumindest so gesteuert werden, dass ein neues Versorgungszentrum zumindest in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten und zum Ortskern angesiedelt wurde.

Der hier angesprochenen Problematik soll in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans dahingehend entgegengewirkt werden, als die beabsichtigte Siedlungsentwicklung konsequent nicht nur durch Innenentwicklung sondern auch bei der Arrondierung von Siedlungskörpern auf die vorhandenen innerörtlichen Nahversorgungseinheiten ausgerichtet wird. Beispielhaft sind hier die geplanten Wohngebiete „Talweg“, „Erweiterung Talweg“ und „Erweiterung Stumpenhof“ in Plochingen zu nennen, die einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des fußläufig erreichbaren Stadtteilzentrums „Teckplatz“ im Stadtteil „Stumpenhof“ leisten können.

Neben dieser vor Allem die örtliche Nahversorgung betreffenden Problematik sind Einzelhandelsgroßprojekte mit Zentren relevanten Warenangeboten ein Thema der Flächennutzungsplanung. Der neue Regionalplan weist den Innenstadtbereich von Plochingen als Standortbereich für derartige Einrichtungen aus und schließt diese außerhalb solcher Bereiche aus. Dennoch sind in der Vergangenheit auf Grund historischer Ansätze und vor Allem einer bis 2006 durch das Bundesverwaltungsgericht geklärten und bis dahin unklaren Rechtslage zur Auslegung entsprechender Bestimmungen in der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968 derartige Einrichtungen in entsprechenden Gewerbegebieten im Westen Deizisaus und im Osten Plochingens entstanden. Diese Entwicklung ist nicht nur nach dieser höchstrichterlichen Rechtsprechung, sondern auch faktisch wegen dem inzwischen vollständigen Fehlen der räumlichen Möglichkeiten abgeschlossen. Aus beiden Gründen bestand auch kein akuter Bedarf für eine sofortige Anpassung älterer Bebauungspläne auf die aktuelle Baunutzungsverordnung. Eine

solche Anpassung wird jedoch Anlass bezogen schrittweise verfolgt. Nach dieser abschließenden rechtlichen Klärung dieser Problematik werden sich die Verbandsgemeinden und der Verband auch an die hieraus entstandenen rechtlichen und planerischen Vorgaben und Regelungen halten.

4.7 Bildung, Kultur und Soziales

4.7.1 Vorschulische Kinderbetreuung, Kindergärten, Kinderkrippen

Die vorschulische Kinderbetreuung wird im Gemeindeverwaltungsverband im Wesentlichen in Form moderner, teils völlig neu gebauter Kinderhäuser gewährleistet, die neben den klassischen Kindergarten- auch die Kinderkrippen- und Ganztagesbetreuungsangebote für Kinder im Vorschulalter beinhalten. Diese Angebote werden in allen Verbandsgemeinden durch Waldkindergärten ergänzt. Träger dieser Einrichtungen sind die Kommunen und die Kirchen. Alle Angebote einer bedarfsgerechten Kinderbetreuung im Verband sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Plochingen	
Städtischer Kindergarten Beethovenstraße	Beethovenstr.6
Städtischer Kindergarten Carl-Orff-Weg	Carl-Orff-Weg 14
Städtisches Kinderhaus Bismarckstraße	Schulstr. 9
Städtischer Parkkindergarten Bruckenwasen	Im Bruckenwasen 1
Städtischer Waldkindergarten	Verlängerung Bühleichenweg / Stumpenhof
Katholischer Kindergarten St. Johann	Stuifenstr. 3
Katholischer Kindergarten St. Konrad	Brühlstr. 36
Evangelischer Kindergarten Bühleichenweg	Bühleichenweg
Evangelisches Kinderhaus am Dettinger Park	Hermannstr. 30
Altbach	
Evangelisches Kinderhaus Wuselvilla Lehengarten	Lehengartenweg 11
Evangelisches Kinderhaus Vogelwiesen	Friedrich-Krupp-Weg 7
Evangelischer Waldkindergarten Waldschnecken	Bauwägen oberhalb des Nordbahnhofs
Katholischer Kindergarten St. Franziskus	Oberer Eulenbergweg 55
Deizisau	
Evangelischer Kindergarten „Alte Schule“	Schulstr. 13
Evangelisches Kinderhaus "Arche Noah"	Gsaidweg 3
Evangelischer Waldkindergarten Deizisau	Kirchstraße 145
Katholischer Kindergarten "St. Martin"	Kirchstr. 34

Alle hier zusammengefassten Betreuungsangebote sind bezüglich ihrer Standorte im Hinblick auf einen überschaubaren Planungszeitraum und in Bezug auf die Flächennutzungsplanfortschreibung auch auf die geplante künftige Siedlungsentwicklung abgestimmt. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf ihre bedarfsgerechte Entwicklungsfähigkeit und auch ihre nachhaltige Nutzung und Sicherung. Diese Angebote werden von den Gemeinden entsprechend der gegebenen Rechtsansprüche auf Kinderbetreuung und der demographischen Entwicklung ständig auf ihre quantitativen, qualitativen und inhaltlichen Angebote im Rahmen von Bedarfsplanungen der Gemeinden überprüft und angepasst.

Eine Sicherung weiterer Standorte für die hier angesprochenen Einrichtungen in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist aus diesen Bedarfsplanungen nicht ersichtlich. Auch hier gilt umgekehrt, dass die Siedlungsentwicklung und hier vor Allem die Ausweisung neuer geplanter Wohngebiete in der Flächennutzungsplanfortschreibung besonders an der fußläufigen Erreichbarkeit und Nähe zu diesen zentralen wohnbezogenen Infrastrukturen ausgerichtet sind. Auch hier dient die geplante Siedlungsentwicklung wesentlich der nachhaltigen Nutzung und Sicherung wertvoller Infrastrukturen. Auch hier könnten die im Zusammenhang mit der Nahversorgung und auch für den Bereich der Schulen gültigen zuvor unter dem Thema „Nahversorgung“ angeführten Beispiele aus Plochingen herangezogen werden.

4.7.2 Schulen, schulische und außerschulische Bildungseinrichtungen

Der Gemeindeverwaltungsverband verfügt über ein vielfältiges sehr gutes und wohnungsnahes Schulangebot mit allen Schularten. Mit Grund- und Haupt-/ bzw. Werkrealschulen sind in allen Verbandsgemeinden zunächst alle elementaren Schulformen vertreten. Die Stadt Plochingen ist im Bereich der weiterführenden schulischen Angebote Schulzentrum für einen deutlich über den Gemeindeverwaltungsverband hinausgreifenden Einzugsbereich. Besondere Bedeutung haben hierbei die vielfältigen Bildungsangebote des Gymnasiums Plochingen, dem zweitgrößten Gymnasium des Landes Baden-Württemberg. Zu den Schulangeboten mit überörtlichem Einzugsbereich sind auch eine Realschule und eine Förderschule in Plochingen hinzu zu rechnen. Zu dem ebenfalls deutlich über den Gemeindeverwaltungsverband hinaus wirkenden schulischen Bildungsangebot in Plochingen gehört auch die Gemeinschaftsausbildungsstätte Ruit–Plochingen (GARP), die im Bereich der Lehrlings- bzw. Berufsausbildung tätig ist.

Diese schulischen Angebote werden durch außerschulische Angebote der Musikschule Plochingen und der Volkshochschule Esslingen mit Außenstellen in allen Verbandsgemeinden ergänzt. Im Einzelnen können alle schulischen und außerschulischen Bildungseinrichtungen in den Verbandsgemeinden der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Plochingen	
Burgschule Plochingen Burgstraße 42	Grund- und Werkrealschule
Gymnasium Plochingen Tannenstraße 47	Gymnasium
Realschule Plochingen Marquardtstraße 33	Realschule
Panoramaschule Carl-Orff-Weg 3	Grundschule
Marquardtschule Carl-Orff-Weg 7	Förderschule Plochingen
GARP-Bildungszentrum für IHK Region Stuttgart e.V. Carl-Orff-Weg 11	Bildungszentrum für IHK Region Stuttgart e.V.
Volkshochschule Esslingen mit der Außenstelle Plochingen Stadtbücherei Plochingen Am Markt 2	Volkshochschule Bücherei

Altbach	
Grund- und Werkrealschule Altbach Schillerstraße 16	Grund- und Werkrealschule
Volkshochschule Esslingen mit der Außenstelle Altbach Am Gänsbrunnen 14	Volkshochschule
Deizisau	
Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule Bismarckstraße 9	Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule
Volkshochschule Esslingen mit der Außenstelle Im Kelterhof 13	Volkshochschule

Alle Schulangebote im Verband unterliegen einer beständigen Weiterentwicklung in Bezug auf die schulischen Angebote (z.B. der Einführung einer Gesamtschule in Deizisau) und dem Ausbau der Betreuungsangebote (Ganztagesbetreuung). Räumlich bauliche Anforderungen, die in der Flächennutzungsplanung von den Kommunen als Schulträger zu betrachten wären, entstehen hieraus nicht. Auch die Schulstandorte, insbesondere die der Grundschulen sind so gelegen, dass diese auf kurzen Wegen von den Schülern erreicht werden können.

Die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans beabsichtigte Siedlungsentwicklung ist mit dem Konzept der Innenentwicklung und Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche in hohem Maße auf die Nutzung und nachhaltige Auslastung und damit Stabilisierung dieser vorhandenen hochwertigen Schulinfrastrukturen ausgerichtet. Aus der beabsichtigten Siedlungsentwicklung wird also kein zusätzlicher räumlicher Bedarf oder Bedarf an neuen wohnungsnahen Standorten entstehen. Sie ist vielmehr ein notwendiger Beitrag zum Erhalt dieser hochwertigen Infrastrukturen.

4.7.3 Einrichtungen für Jugendliche

Wesentliche Angebote für die Jugendlichen in den Verbandsgemeinden sind das „Jugendzentrum“, der Verein „Menschenskinder“ (Jugendfarm), das „Dietrich-Bonhoeffer-Haus“ in Plochingen, das „Jugendhaus“ in Altbach und die „Offene Jugendarbeit in der Zehntscheuer“ in Deizisau. Neben einer Vielzahl von Vereinen in den Gemeinden wird von dort aus ein breites Spektrum von Freizeitangeboten für Jugendliche bereitgestellt und organisiert. Auch hier besteht in der Flächennutzungsplanfortschreibung kein Bedarf an zusätzlichen Standortausweisungen. Umgekehrt ist auch hier die geplante Siedlungsentwicklung eher ein wichtiger Beitrag zur nachhaltigen Sicherung dieser qualitativ hochwertigen wohnbezogenen Infrastrukturen.

Plochingen	
Jugend Zentrum Plochingen	Wilhelmstr. 26
Menschenskinder Plochingen e.V. (Jugendfarm)	Carl-Orff-Weg 10
CVJM Plochingen e.V. Dietrich-Bonhoeffer-Haus	Geschwister-Scholl-Str. 4
Altbach	
Jugendhaus Altbach	Esslinger Straße 92
Deizisau	
Offene Jugendarbeit in der Zehntscheuer	Im Kelterhof 7

4.7.4 Öffentliche Kultureinrichtungen der Gemeinden

Als öffentliche Versammlungs- und Veranstaltungsstätten für kulturelle Zwecke stehen neben kleineren Angeboten in den Verbandsgemeinden die „Stadthalle“ in Plochingen, die „Gemeindehalle“ in Altbach und die „Gemeindehalle“, „Kelter“ und „Zehntscheuer“ in Deizisau zur Verfügung. Neben der Stadtbibliothek in Plochingen und den Büchereien in Altbach und Deizisau ergänzt im Wesentlichen der „Kulturpark Dettinger“ das in der Flächennutzungsplanung relevante Angebot von Einrichtungen. Zusätzlicher, für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans relevanter Bedarf besteht nicht.

Plochingen	
Stadthalle Plochingen	Hermannstraße 25
Altes Rathaus	Am Markt 1
Altbach	
Gemeindehalle Altbach	Esslinger Straße 108
Deizisau	
Gemeindehalle Deizisau	Altbacher Straße 7
Kelter in Deizisau	Im Kelterhof 6
Zehntscheuer Deizisau	Im Kelterhof 7

4.7.5 Kirchen und religiöse Gemeinschaften

In den Verbandsgemeinden gibt es derzeit die in der folgenden Tabelle dargestellten Kirchen, kirchlichen und religiösen Gebets- und Versammlungsstätten. Ein für die Flächennutzungsplanfortschreibung relevanter Flächenbedarf besteht derzeit nicht.

Plochingen	
Evangelisches Pfarramt Stadtkirche I Stadtkirche St. Blasius	Kirchberg 8
Evangelisches Pfarramt Stadtkirche II Evang. Gemeindehaus	Anne-Frank-Weg 21
Evangelisches Pfarramt Paul-Gerhardt-Kirche Paul-Gerhardt-Kirche, Teckplatz	Neuffenstr. 11
Katholisches Pfarramt Kirche St. Konrad, Hindenburgstr. 57 Kirche St. Johann, Stumpenhof, Stuienstr. 1	Hindenburgstr. 57 Stumpenhof, Stuienstr. 1
Evangelisch-methodistische Kirche (Christuskirche)	Bergstraße 66
Neuapostolische Kirche	Schorndorfer Str. 6
Süddeutsche Gemeinschaft Plochingen	Tannenstr. 35
Türkisch-Deutsches Islamisches Kulturzentrum	Esslinger Straße 142
Altbach	
Evangelisches Pfarramt Christus- und Ulrichskirche	Kirchstraße 10
Katholisches Pfarramt Heilig-Kreuz-Kirche	Hartweg 17
Neuapostolische Kirche	Esslinger Straße 107

Deizisau	
Evangelische Kirchengemeinde Kirche, Pfarramt und Gemeindehaus	Kirchstraße 4
Katholische Kirchengemeinde Klemens-Maria-Hofbauer-Kirche	Kirchstraße
Evangelisch-Methodistische Kirchengemeinde Christuskapelle	Klingenstraße 6
Jehovas Zeugen Königreichsaal	Sirnauer Str.2

4.8 Gesundheit und Soziales

4.8.1 Gesundheit

Das Kreiskrankenhaus Plochingen ist neben den qualifizierten ärztlichen und medizinischen Angeboten in den Verbandsgemeinden das wichtigste medizinische Versorgungsangebot im Gemeindeverwaltungsverband und darüber hinaus für einen weit über den Verband hinausgreifenden Versorgungsbereich. Trotz einer organisatorischen Umstrukturierung der Kreiskliniken wird das Kreiskrankenhaus auch in Zukunft vor Allem in der psychiatrischen Versorgung im Landkreis seine Bedeutung behalten. Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans relevante Aspekte ergeben sich aus dieser Entwicklung allerdings nicht.

4.8.2 Alten- und Pflegeeinrichtungen

Im Gemeindeverwaltungsverband gibt es neben den ambulanten öffentlichen, kirchlichen und privaten Alten- und Pflegeangeboten als stationäre Einrichtung bislang nur das „Alten- und Pflegeheim „Johanniterstift“ in Plochingen und die „Seniorenwohnanlage im Kelterhof“ in Altbach. Die allgemeine gesellschaftliche und demographische Entwicklung führt auch im Verband in diesem Bereich zu einem deutlichen Mehrbedarf, der künftig nicht nur durch diese Einrichtungen abgedeckt werden kann. Deshalb gibt es in allen Verbandsgemeinden Planungen für zusätzliche Einrichtungen dieser Art. In Altbach und in Deizisau erfordern diese Planungen entsprechende Flächenausweisungen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Diese betreffen die Bereiche „Vogelwiesen“ in Altbach und die Ortsmitte in Deizisau.

Plochingen	
Altenheim Johanniterstift	Johanniterstr. 16
Kreiskrankenhaus Plochingen	Am Aussichtsturm 5
Altbach	
künftig: Alters- und Pflegeheim mit Seniorenwohnungen „Vogelwiesen“	
Deizisau	
"Seniorenwohnanlage" im Kelterhof“	Im Kelterhof 1 – 5
künftig: Pflegeeinrichtung „Ortsmitte“ Gegenüber dem Rathaus	Olgastraße

4.8.3 Friedhöfe

In Plochingen gibt es mit dem „Stadtfriedhof“ und „Waldfriedhof“ zwei und in den beiden Gemeinden Altbach und in Deizisau jeweils einen Friedhof. Die sich ändernden Bestattungsgewohnheiten und Bestattungsformen z.B. die Zunahme der Urnenbestattungen führen hier künftig eher zu einem geringeren Friedhofsflächenbedarf. Damit besteht auch hier kein zusätzlicher oder geänderter Flächenbedarf in der Flächennutzungsplanung.

Plochingen	
Stadtfriedhof	Bei der Stadtkirche
Waldfriedhof	Stumpenhof
Altbach	
Friedhof	Hofstraße/Friedhofstraße
Deizisau	
Friedhof	Kirchstraße

4.9 Sport und Freizeit

4.9.1 Sportanlagen, Sportstätten und sportbezogene Freizeitanlagen

Die Verbandsgemeinden verfügen über ein breites öffentliches und vereinsgetragenes Angebot an Sportanlagen und Sportstätten.

Die wichtigsten Außensportanlagen im Verband sind in Plochingen das „Jahnstadion des TV Plochingen“, die benachbarten „Tennisanlage der TG Plochingen“ am Stumpenhof, die „Fußballplätze des FV Plochingen“ am Pfostenberg; in Altbach das „Sport- und Freizeitzentrum“ an der Esslinger Straße und die „Tennisanlage in der Hart“ und in Deizisau die „Sportanlagen an der B 10“ und „Hintere Halde“. Während die Gemeinde Altbach keine Veränderungen an ihren Freisportanlagen in Betracht zieht, beabsichtigen die Stadt Plochingen und die Gemeinde Deizisau eine Neuordnung dieser dem Schul-, Vereins- und Breitensport dienenden Anlagen. Während diese Neuordnung für Plochingen auf der Grundlage einer entsprechenden Sportentwicklungsplanung die mittelfristige Zusammenlegung aller Außensportanlagen im Bereich „Stumpenhof / Jahnstadion“ und die Aufgabe und Wiederaufforstung der im Wald gelegenen Sportanlagen am „Pfostenberg“ vorsieht und in einem späteren Flächennutzungsplanverfahren außerhalb dieser Fortschreibung behandelt werden soll, werden die Flächenbedürfnisse für die bedarfsgerechte Neuordnung der Außensportanlagen in Deizisau im Bereich „Hintere Halde“ soweit ausformuliert, dass diese in die Fortschreibung des Plans als neue Flächenausweisung eingebracht werden.

Ebenfalls dem Schul-, Vereins- und Breitensport dienen in Plochingen die „Sporthalle und die Turnhalle des Gymnasiums“, und die Turnhallen an der „Esslinger Straße“, „Bismarckstraße“ und dem „Carl-Orff-Weg“; in Altbach stehen die Schulsporthalle an der „Grund- und Hauptschule“ und in Deizisau eine Sporthalle in der „Sportanlage an der B 10“ zur Verfügung. Für die Flächennutzungsplanfortschreibung relevanter zusätzlicher Flächen- oder Standortbedarf ist nicht gegeben.

Für Sport und Freizeit gleichermaßen wichtig sind die Hallenbäder in Plochingen und Altbach sowie das Freibad in Deizisau. Neben diesen Einrichtungen stehen in den Verbandsgemeinden verschiedene weitere Anlagen für die sportliche Freizeitbetätigung bereit. Beispielhaft sind hier „Indoor- und Outdoorkletterwände“, ein Kletterwald in Plochingen, Skater-, Boule- und Bocciabahnen in den Verbandsgemeinden zu nennen. Auch

in diesem Bereich öffentlich zugänglicher Anlagen sind keine für die Flächennutzungsplanung erheblichen Veränderungen erkennbar.

Plochingen	
Sporthalle Gymnasium	Johanniterstraße 2
Sporthalle Schafhausäcker	Carl-Orff-Weg 4
Turnhalle Gymnasium	Tannenstraße 47
Turnhalle Esslinger Straße	Esslinger Straße
Turnhalle Bismarckstraße	Bismarckstraße 4
Jahnstadion mit Minigolfanlage	Stumpenhof 100
Tennisgesellschaft Plochingen e.V.	Stumpenhof 104
Fußballgelände Pfofenberg	Pfofenbergweg
Indoor- und Outdoorkletterwand Indooranlage in der Turnhalle Gymnasium Outdoor-Kletterwand "Eiger-/Nordwand"	Tannenstr. 47 im Bruckenwasen
Kletterwald	Stumpenhof
Skater-Anlage	Bruckenwasen
Bouleanlage im Landschaftspark Bruckenwasen	Bruckenwasen
Bouleanlage im Kulturpark Dettinger	Esslinger Str. 52 - 60
Stadtbad Plochingen	Burgstr. 50
Altbach	
Hallenbad Altbach	Schillerstraße 16
Sport- und Freizeitzentrum Altbach	Esslinger Straße 90
Schulsporthalle der Grund- und Hauptschule	Schillerstraße 16
Tennisanlage "In der Hart"	In der Hart 2
Deizisau	
Freibad Deizisau	Altbacher Straße 20
Sportanlage an der "B 10"	Altbacher Straße 9
Sportanlage "Hintere Halde"	Köngener Straße
noch: Boccia, Freiluftsach, Dame, Mühle Grünanlage gegenüber dem Rathaus	Olgastraße

4.9.2 Park- und Freizeitanlagen

Seit den 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts wurden in Ergänzung zu den Maßnahmen der Stadt- und Ortskernsanierung in den Verbandsgemeinden wichtige Parkanlagen geschaffen, die im Rahmen des gemeinsam initiierten und verfolgten „Grünprojekts Neckarknie“ vernetzt werden sollen. In Plochingen sind dies der „Kulturpark Dettinger“ und der am Neckar gelegene Stadtpark im „Bruckenwasen“, das Gelände der Landesgartenschau 1998; in Altbach der „Heinrich-Meyer-Park“. Beide zuletzt genannten Parkanlagen sind alleine durch ihre seitherige beständige Nutzung und Beliebtheit bis heute weit bekannte Beispiele dafür geworden, wie ehemalige „Restflächen“ zwischen Verkehrs- und Industrieanlagen nachhaltig zu Stadt- und Ortsnahen Erholungsräumen mit hohem ökologischem Wert konvertiert werden können. Diese beiden Maßnahmen wurden bereits vor Fortschreibung des Flächennutzungsplans als Änderungen oder Berichtigungen in

diesem erfasst. Das zuvor genannte Konzept einer Vernetzung, das unter anderem Radwegeverbindungen aufnehmen soll, wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans u.a. mit der Ausweisung eines Sondergebiets im Bereich des ehemaligen „Plochinger Güterbahnhofs“ und eines grünen Korridors zwischen dem Gewerbegebiet „Ghai“ und den „Kraftwerksanlagen Altbach / Deizisau“ und eventuellen Wegeverbindungen über den Neckar nach Deizisau konsequent in der Flächennutzungsplanfortschreibung weiter verfolgt. Neben der Entwicklung dieser direkt den Siedlungskörpern in den Tallagen zugeordneten Parkanlagen ist die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans beabsichtigte künftige Siedlungsentwicklung wesentlich auch auf die Schonung und allgemeine Zugänglichkeit der unter ökologischen und Naherholungsgesichtspunkten besonders wertvollen Landschaftspartien in den Hang- und Höhenbereichen des Neckartals, des Schurwalds und der Filderebene ausgerichtet.

Weitere für die Flächennutzungsplanung wesentliche Freizeitangebote neben den öffentlichen Parkanlagen sind die Flächen beanspruchenden, der Freizeitgestaltung dienenden Vereinsanlagen. Soweit derartige Anlagen nicht in andere Gebiete wie etwa in die zuvor behandelten Parkanlagen integriert werden können, wie beispielsweise in Plochingen der Obst- und Gartenbauverein oder der Fischereiverein in die Parkanlage „Bruckenwasen“, sind entsprechende Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan erforderlich. In der Planfortschreibung sind hiervon nur die Kleingartenanlagen und Gartenhausgebiete im Außenbereich betroffen. Veränderungen an den bisherigen Plandarstellungen sind hier nicht notwendig.

Plochingen	
Landschaftspark Bruckenwasen	Bruckenwasen
Kulturpark Dettinger	Esslinger Str. 52 - 60
Altbach	
Heinrich-Mayer Park	
Deizisau	
noch: Grünanlage in der Ortsmitte	Olgastraße gegenüber Rathaus

4.10 Ver- und Entsorgung

4.10.1 Wasser

4.10.1.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der einzelnen Verbandsgemeinden wird im Wesentlichen durch die Landeswasserversorgung gewährleistet und durch Eigenwasserversorgung aus Brunnen, wie etwa in Altbach ergänzt. Die entsprechend notwendigen, der örtlichen Wasserversorgung dienenden Leitungstrassen, die Standorte der Wasserbehälter, Brunnen und Wasserschutzgebiete werden in der Flächennutzungsplanfortschreibung aktualisiert dargestellt. Für die in der Flächennutzungsplanfortschreibung vorgesehene Siedlungsentwicklung sind keine zusätzlichen Anlagen erforderlich. Auf die der überörtlichen Wasserversorgung dienenden und im Verbandsgebiet gelegenen Leitungen und Anlagen wird nachfolgend gesondert eingegangen.

4.10.1.2 Abwasserbehandlung

Die Abwasserbehandlung erfolgt auf der Grundlage der aktualisierten „Allgemeinen Kanalisationspläne“ (AKP) der Verbandsgemeinden überwiegend in Misch-, teilweise in modifizierten Misch- oder Trennsystemen, in deren Auslegung die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans geplante Siedlungsentwicklung einbezogen ist bzw. wird. Für die

geordnete Abwasserentsorgung werden nach diesen mit der unteren Wasserbehörde abzustimmenden Allgemeinen Kanalisationsplänen alle nach den künftigen Einwohnergleichwerten erforderlichen Kapazitäten in den Klärwerken der Verbandsgemeinden oder der für die Verbandsgemeinden tätigen Abwasserverbände in Deizisau, Esslingen-Zell und Reichenbach zur Verfügung gestellt werden können. Soweit diese Anlagen im Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands liegen, sind die hierfür erforderlichen Standorte und Flächen in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ebenso wie die Standorte der anderen, für die Abwasserentsorgung und Regenentlastung notwendigen, in einem Flächennutzungsplan darzustellenden Anlagen, wie zum Beispiel Rückhaltebecken und Überläufe im Fortschreibungsentwurf aktualisiert ausgewiesen.

4.10.1.3 Regenwasserbehandlung

Die Regenwasserbehandlung ist bzw. wird ebenso wie die Schmutzwasserbehandlung auch unter Berücksichtigung der in der Flächennutzungsplanfortschreibung vorgesehenen Siedlungsentwicklung in den Allgemeinen Kanalisationsplänen der Gemeinden erfasst und nachgewiesen. Sie erfolgt bisher über die zuvor genannten Entwässerungssysteme. Bei allen neuen Siedlungsmaßnahmen wird allerdings in den entsprechenden Bebauungsplänen auf eine Regenwasserversickerung in den Baugebieten, soweit dies auf Grund der geologischen Bedingungen möglich ist, hingewirkt; ansonsten wird auf eine Regenwasserrückhaltung z.B. durch Dachbegrünungen, Zisternen oder Rigolen hingewirkt. Sämtliche für die Regenentlastung erforderlichen und im Flächennutzungsplan auszuweisende Anlagen und Flächen werden im Fortschreibungsentwurf dargestellt.

4.10.2 Energie

4.10.2.1 Elektrizität

Die Elektrizitätsversorgung in den Verbandsgemeinden wird gegenwärtig durch die EnBW als Konzessionsnehmer für die Leitungsnetze flächendeckend gewährleistet. Alle hierfür erforderlichen Leitungen und Anlagen, die im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans darzustellen sind, werden dort ausgewiesen. Auf die überörtlichen, innerhalb des Verbands im Flächennutzungsplan zu berücksichtigenden Infrastrukturen der Elektrizitätsversorgung wird nachfolgend eingegangen.

4.10.2.2 Gas

Die Gasversorgung einzelner Bereiche der Verbandsgemeinden wird ebenfalls von der EnBW als Konzessionsnehmer gewährleistet. Auch die hierfür im Flächennutzungsplan darzustellenden Leitungen und Anlagen werden in den Fortschreibungsentwurf eingearbeitet. Auch hier wird auf die im Flächennutzungsplan darzustellenden Infrastrukturen der Gasversorgung nachfolgend eingegangen.

4.10.2.3 Fernwärme

Der Gemeindeverwaltungsverband liegt an einer Fernwärmeschiene der EnBW, die von Stuttgart nach Plochingen reicht, und mit der Fernwärme aus der Kraft-Wärmekopplung der in diesem Neckartalabschnitt gelegenen Großkraftwerke der EnBW in einzelnen Stadt- und Ortsbereichen, Industrieanlagen oder öffentlichen Einrichtungen genutzt werden kann. Auch die hierfür erforderliche Leitungs- und Anlageninfrastruktur wird im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans dargestellt.

4.10.2.4 Erneuerbare Energien

Im Bereich der erneuerbaren Energien sind neben einer erfreulich wachsenden Zahl von Photovoltaikanlagen auf Dächern, die auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine besonderen Ausweisungen benötigen, bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands besonders zwei Bereiche zu betrachten; Photovoltaikanlagen im Außenbereich und Windkraftanlagen. Beide Themen hat der Gesetzgeber an die kommunale Bauleitplanung verwiesen.

- Photovoltaik

Im Gemeindeverwaltungsverband befindet sich auf dem Gelände der zeitlich befristeten Bauschuttdeponie eine auf Grundlage einer ebenfalls zeitlich befristeten Genehmigung errichtete 3,6 ha große Photovoltaikanlage. Diese Genehmigung konnte nur mit ausdrücklicher Billigung der höheren Baurechtsbehörde beim Regierungspräsidium Stuttgart ohne weiteres, vorhergehendes Bauleitplanverfahren erteilt werden, weil diese mit der zeitlichen Befristung der Deponie zum Zeitpunkt der endgültigen Verfüllung dieser Deponie endet. Das mitten in einer regionalen Grünzäsur und dem Naherholungsraum Schurwald gelegene Gelände soll danach wieder aufgeforstet und seiner eigentlichen Funktion als Wald zugeführt werden. Da das Gelände nach entsprechenden Genehmigungen planungsrechtlich weiterhin als Wald gilt, bleibt diese Darstellung im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans erhalten. Auf diese zeitlich befristete andere Nutzung wird im Fortschreibungsentwurf durch Umgrenzung der Fläche hingewiesen.

- Windkraft

Teilbereiche des südwestlichen Schurwaldrandes auf den Gemarkungen Plochingen, Altbach und der Nachbarstadt Esslingen sind nach den Darstellungen des für Baden-Württemberg erstellten Windatlas für den wirtschaftlichen Betrieb von Windkraftanlagen geeignet. Dieses, die entsprechende Änderung des Landesplanungsgesetzes und der Wunsch einen Beitrag zur Energiewende zu leisten, waren Anlass dieses Themenfeld durch die Ausweisung entsprechender Vorrangflächen für die Windkraft im vergangene Jahr in das bereits laufende Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans einzufügen. Die hier zu Grunde liegende Konzeption ist mit der Nachbarstadt Esslingen mit dem Ziel eines gemeinsamen Projekts abgestimmt und entspricht den Planungsvorstellungen der Regionalplanung. Das Themenfeld wird auf Grund seiner Bedeutung nachfolgend jeweils eigenen Kapiteln des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan und dem zugehörigen Umweltbericht behandelt.

4.10.3 Abfall

Die Abfallbeseitigung im Verbandsgebiet wird durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Esslingen betrieben. Neben der organisierten Sammlung von Hausmüll und Wertstoffen stehen in den Verbandsgemeinden Wertstoff- und Grünmüllsammelstellen zur Verfügung.

Darüber hinaus wird im Verband auf der Gemarkung Plochingen auf Grundlage einer entsprechenden Planfeststellung die Erd- und Bauschuttdeponie des Landkreises Esslingen „Weißer Stein“ betrieben. Die Genehmigung für diese Deponie beinhaltet eine zeitliche Befristung bis zum Erreichen der genehmigten Auffüllmenge und die Auflage zur sofortigen Wiederaufforstung nach Verfüllung des Geländes. Das Deponiegelände ist nach dieser Genehmigung planungsrechtlich weiterhin als Waldfläche zu behandeln. Obgleich zwischenzeitlich mit der ausdrücklichen Billigung des Regierungspräsidiums Stuttgart auch der bis zur vollständigen Auffüllung der Deponie befristete Betrieb einer Photovoltaikanlage auf einer 3,8 ha, bereits verfüllten Teilfläche zugelassen werden musste, ist das

Deponiegelände entsprechend dem Planfeststellungsbeschluss und den später erteilten Genehmigungen im Flächennutzungsplan weiterhin als Waldfläche auszuweisen. Die Abgrenzung des zeitlich befristeten Deponiegeländes wird deshalb im Flächennutzungsplan weiterhin lediglich ohne weitere, über die Rechtswirkung der Planfeststellung hinausgehende ergänzende Information dargestellt.

In der Flächennutzungsplanfortschreibung sind insbesondere auch unter dem Aspekt der geplanten künftigen Siedlungsentwicklung bezüglich der Abfallentsorgung keine über die bisherigen Darstellungen hinausgehende Flächen- oder Standortausweisungen erforderlich.

4.11 Infrastrukturen der überörtlichen Versorgung

4.11.1 Elektrizitätsversorgung

4.11.1.1 Konventionelle Kraftwerke, Elektrizitäts- und Fernwärmeerzeugung

Auf Gemarkung der Verbandsgemeinden Altbach und Deizisau befindet sich das Kraftwerk Altbach der EnBW mit entsprechenden Infrastrukturanlagen. Zwei hoch moderne Steinkohle betriebene Blöcke, ein Gas-Öl-Kombiblock und zwei Gasturbinen erzeugen im Kraft-Wärme-Modus eine elektrische Leistung von 1200 Megawatt und eine Wärmeleistung von 280 Megawatt. Die Kraftwerksanlage ist insgesamt so konzipiert, dass hier Strom für alle Lastebenen, also Grundlast, Mittellast und Spitzenlast produziert und von hier aus für die regionale und überregionalen Versorgung in die Hoch- und Höchstspannungsnetze der EnBW und der Transnet BW (DB) eingespeist werden kann. Die Fernwärmeleistung versorgt dem gegenüber die naturgemäß regionale Fernwärmeschiene Stuttgart – Plochingen.

Die in den neunziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts ausgebaute und ständig erneuerte Kraftwerksanlage ist wichtiger Bestandteil der Energieerzeugung für das Land und die Region. Die Flächen werden deshalb im Fortschreibungsentwurf für den Flächennutzungsplan unverändert dargestellt. Zusätzlicher Flächen- oder Änderungsbedarf in der Flächennutzungsplanung sind nicht erkennbar.

4.11.1.2 Hochspannungsfernleitung und Umspannwerke

Auf Grund der Lage in der Peripherie der Region und als Standort eines überregional bedeutsamen Großkraftwerks ist der Bereich des Gemeindeverwaltungsverbands auch ein Knotenpunkt überregionaler Hoch- und Höchstspannungsfernleitungen und Standort weiterer Infrastruktureinrichtungen der regionalen und überregionalen Elektrizitätsversorgung, die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen sind. Dies sind vor allem die Leitungstrassen der Hoch- und Höchstspannungsnetze der EnBW und der Transnet BW (DB) und deren Umspannwerke. Neben den Einschränkungen für die kommunale Flächen- und Bauleitplanung durch diese Freileitungstrassen und den Raum beeinflussenden Anlagen ist ein verträgliches Maß der Siedlungs- und Landschaftsverträglichkeit dieser oberirdischen Anlagen in einem dicht besiedelten und durch diese regional bedeutsamen Infrastrukturanlagen bereits stark belasteten Raum inzwischen erreicht. Alle planfestgestellten Trassen und Anlagen werden nach dem aktuellen Stand in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans dargestellt.

4.11.2 Leitungen und Infrastrukturen für die überörtliche Versorgung mit Gas, Wasser und sonstigen über Rohrleitungen transportierbare Stoffe

Innerhalb des Verbandsgebiets befinden sich Rohrleitungen und Infrastrukturanlagen für die überörtliche Versorgung insbesondere mit Wasser und Gas. Diese Anlagen werden ebenso

wie sonstige Rohrleitungen für andere der Versorgung dienende Stoffe nach dem aktuellen, planfestgestellten Stand in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans übernommen.

4.12 Telekommunikation, Richtfunkstrecken etc.

Ebenso wie die zuvor behandelten überörtlichen Versorgungseinrichtungen werden auch alle planfestgestellten Anlagen der Telekommunikation und Navigation entsprechend ihrem aktuellen, planfestgestellten Stand in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans übernommen.

5. Leitbild, Planungsziele und Entwicklungskonzeption

Durch die zuvor beschriebenen Entwicklungen wurden in den Verbandsgemeinden sehr hohe Besiedlungsgrade erreicht; - in den Tallagen insbesondere durch Gewerbe und Infrastruktur und in den Hang- und Höhenlagen durch Wohnen. Die dadurch entstandenen Einschränkungen für eine weitere Siedlungsflächenexpansion alleine im Hinblick auf den Erhalt naturräumlicher und städtebaulicher Qualitäten innerhalb des Verbandsgebiets müssen zwangsläufig auch das Leitbild für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans bestimmen. Dieses nachfolgend beschriebene Leitbild und die Planungsziele dieser Flächennutzungsplanfortschreibung können deshalb auch nicht zu einer neuen Entwicklungskonzeption für den Verband führen, sondern ergänzen und modifizieren lediglich die weiterhin gültige Entwicklungskonzeption des bisherigen rechtskräftigen Flächennutzungsplans:

- I. Die zur Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandorts notwendigen Flächen für Gewerbe und Wirtschaft sollen nur noch dort erweitert werden, wo dies abgestimmt auf naturräumliche Gegebenheiten vertretbar ist und der Sicherung von Standorten dient. Die gewerblichen Flächenansprüche müssen vor dem Hintergrund eines Wandels der Wirtschaft hin zu höherwertigen Produktionsformen und zu Dienstleistungen verstärkt durch die Aktivierung innerer Ressourcen gewonnen werden, wie z.B. durch die Aktivierung ungenutzter bzw. nicht adäquat genutzter Flächen, deren Neuordnung ggf. unterstützt durch Flächenmanagement oder Mittel der Stadtsanierung. Dies gilt auch für den Bereich des nach außen nicht mehr erweiterbaren Hafengebiets.
- II. Die Voraussetzungen für eine weiterhin notwendige und in einem durch hochwertige öffentliche Verkehrssysteme optimal erschlossenen Raum sinnvolle Wohnentwicklung für den Eigenbedarf und für Wanderungsgewinne sollen nur noch dort durch neue Siedlungsflächen geschaffen werden, wo dies als Arrondierung der Siedlungskörper und bei Minimierung von Konflikten mit naturräumlichen Ressourcen möglich ist. Der Erschließung innerer Potentiale durch behutsame Nachverdichtung, Erschließung von Flächen innerhalb der Siedlungskörper und der Neuordnung bzw. Konversion bestehender Siedlungsflächen kommt besondere Bedeutung zu.
- III. Die maßvolle Ausdehnung von Siedlungsflächen und die Erschließung innerer Ressourcen für Wohnen und Gewerbe muss von einer Sicherung und weiteren Verbesserung der städtebaulichen und naturräumlichen Qualitäten des Raums begleitet werden. Dies bedeutet neben der Reduzierung von Belastungen (insbesondere Immissionsbelastungen) die Sicherung und den Ausbau „Grüner Strukturen“ insbesondere im Talraum zu einem wieder wahrnehmbaren und erlebbaren Zusammenhang. Das von den Verbandsgemeinden gemeinsam erarbeitete „Grünkonzept Neckarknie“ bietet hierfür in der Flächennutzungsplanung eine wesentliche Grundlage.

Das vorgenannte Leitbild, das im Übrigen auch in Übereinstimmung zu entsprechenden Zielen der Regionalplanung steht – Minimierung des Siedlungsflächenverbrauchs, Konzentration der Siedlungsentwicklung in den infrastrukturell gut ausgestatteten Achsen, Schaffung einer grünen Infrastruktur – soll entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Gemeindeverwaltungsverband konkretisiert werden. Eine gegenüber dem bisherigen rechtskräftigen Flächennutzungsplan grundlegend andere räumliche Entwicklungskonzeption für den Gemeindeverwaltungsverband ist damit allerdings nicht verbunden.

6. Künftige Siedlungsentwicklung

6.1 Ermittlung des künftigen Bauflächenbedarfs

Der Flächennutzungsplan beinhaltet flächendeckende Aussagen zur Nutzung aller Siedlungs- und Freiflächen für das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands, die auf den Vorgaben der Regional- und Landesplanung beruhen und u.a. mit allen Fachplanungen abzustimmen sind. Die Aussagen zu den Siedlungsflächen beruhen dabei letztlich auf den Anforderungen der städtischen Grundfunktionen „Wohnen und Arbeiten“ sowie „Versorgung und Verkehr bzw. Infrastruktur“. Da die Funktionen „Wohnen und Arbeiten“ nach ihrem Umfang und ihrer Zuordnung den Bedarf an „Infrastruktur“ bestimmen, verlangt die Fortschreibung zuerst eine Überprüfung der quantitativen Flächenansprüche für „Wohnen und Arbeiten“ für den Zeithorizont der Planung von 2011 bis 2031 und deren räumlichen Umsetzungsmöglichkeiten im Abgleich mit den räumlichen Gegebenheiten.

6.2 Wohnbauflächen

6.2.1 Bedarfsermittlung Wohnbauflächen

Grundlage für die Ermittlung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs bilden die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung. Die Bedarfsermittlung für den Wohnungsbedarf, die im Vorentwurf dieser Flächennutzungsplanfortschreibung vom 08.04.2008 noch auf der Grundlage des damals gültigen Regionalplans vom 22.07.1998 angestellt wurde, ist in dieser Entwurfsfassung auf die Vorgaben des inzwischen gültigen Regionalplans vom 22.07.2009, verbindlich seit 19.10.2010 umgestellt. Der in diesem Regionalplan dargelegte Wohnungsbedarf in der Region bis zum Jahre 2020 ergibt sich aus Berechnungen des PESTEL-Instituts für Systemforschung e.V. aus dem Jahre 2006. Im Regionalplan wurden daraus Orientierungswerte für die Regelerwicklung der Kommunen abgeleitet.

Für den Gemeindeverwaltungsverband bzw. die Gemeinden im Gemeindeverwaltungsverband, die im Siedlungsbereich gelegen sind, ergibt sich der künftige Wohnflächenbedarf aus den Plansätzen 2.4.0.4.1 (G) und 2.4.0.5.1 (G). Neben den dort genannten Orientierungswerten sind aber auch die Vorgaben und Hinweise der obersten Landesplanungsbehörde in eine Bedarfsbemessung mit einzubeziehen.

Danach werden bei der Bemessung des Wohnflächenbedarfs aus der Eigenentwicklung die demographische Entwicklung und Veränderungen der Haushaltsstrukturen, wie z.B. Wohnflächenzunahme pro Person und der Trend zu kleiner werdenden Haushalten durch die Singularisierung der Gesellschaft berücksichtigt. Bei den Wanderungsgewinnen in den Gemeinden des Siedlungsbereichs wird insbesondere der Zuzug in diese mit verkehrlich hochwertigen Infrastrukturen, Arbeitsplatz-, Bildungs-, Sozial- und Kulturangeboten ausgestatteten Gemeinden berücksichtigt. Insbesondere derartige, zuletzt genannte Faktoren sind bei der Bemessung des Wohnflächenbedarfs besonders zu berücksichtigen.

Im Gemeindeverwaltungsverband Plochingen sind dies die herausragende verkehrliche Infrastruktur mit dem in die Fern-, Regional- und S-Bahnnetze eingebundenen Bahnhof Plochingen, die weit über die Region hinaus bedeutsamen Logistikangebote des Plochinger Hafens, die hochwertigen Arbeitsplatzangebote zukunftsfähiger Industrien und Dienstleistungsunternehmen, die Bildungsangebote u.a. im zweitgrößten Gymnasium des Landes Baden-Württemberg, die medizinischen Angebote u.a. durch eine Kreisklinik und die hochwertigen Versorgungs- und Einkaufsangebote eines Unterzentrums.

Dies kommt darin zum Ausdruck, dass Plochingen im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Stuttgart – Esslingen – Plochingen – Göppingen bzw. Nürtingen Unterzentrum für einen Nahbereich mit 40.000 Einwohnern ist und der Verband insgesamt als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen im Regionalplan ausgewiesen ist. Darüber hinaus ist der in Plochingen und teilweise in Deizisau gelegene Endhafen der Neckarschifffahrt neben dem Stuttgarter Hafen eine überregional bedeutsame Infrastruktur für Logistik.

Alle nach diesen Vorgaben relevanten **Strukturdaten** für eine quantitative Bemessung des künftigen Wohnflächenbedarfs, die auch einen erhöhten Wohnflächenbedarf rechtfertigen, sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst:

Einwohnerzahl Gemeindeverwaltungsverband (EW) 2011: 26.548 EW

maßgebliche Wohnungsbelegungsdichte (E/WE): 2,0 E/WE

Raumkategorie: Verdichtungsraum

Lage in Entwicklungsachsen nach
Landesentwicklungs- und Regionalplan: Stuttgart- Esslingen- Plochingen- Göppingen
bzw. Plochingen- Nürtingen

Regionalplanerische Ausweisungen: Lage im Siedlungsbereich
(Gesamter Verband)
Unterzentrum (Stadt Plochingen)
Schwerpunkt für Gewerbe
und Dienstleistungen
(alle Verbandsgemeinden mit
Entwicklungsflächen in Altbach)

Einbindung in den Öffentlichen Verkehr:
u.a. ÖPNV: Plochingen: EC/IC, IRE, RE-Halt
RB- und S-Bahnknoten i. V. mit
regionalem Busknoten

Sonstige regionalbedeutsame Einrichtungen
der Infrastruktur: Endhafen der Neckarschifffahrt
(Plochingen und Deizisau)
Schulzentrum mit allen Schularten
ca. 2000 Schülern (Plochingen)
Kreisklinik Plochingen
(Plochingen)
Großkraftwerk der EnBW
(Altbach und Deizisau)

Erwartete Einwohnerzahl im Zieljahr 2030 */2031: 25.763 EW

*nach der Prognose des Statistischen Landesamts
incl. Wanderungsgewinnen

6.2.1.1 Ermittlung des quantitativen Wohnbauflächenbedarfs

6.2.1.1.1 Wohnflächenbilanz zu Beginn der Planung

Vor Ermittlung des Wohnflächenbedarfs für den Planungszeitraum dieser Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde zuerst eine Bilanz der nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorhandenen und möglichen Flächennutzungen erstellt, die auch die Wohnbauflächen und die für Wohnen grundsätzlich geeigneten Flächen in anderen Gebietskategorien, wie insbesondere in Mischbauflächen beinhaltet. Dieser Stand zu Beginn der Planung 2011 kann der Flächenbilanz auf Seite 19 entnommen werden.

6.2.1.1.2 Wohnflächenpotenziale zu Beginn der Planung

- Flächenreserven für Wohnen auf noch nicht in die verbindliche Bauleitplanung einbezogenen Flächen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind im Gesamtgebiet des Gemeindeverwaltungsverbands insgesamt 287,40 ha Wohngebiet und 59,0 ha Mischgebietsflächen ausgewiesen. Von den dort dargestellten geplanten Wohnbauflächen sind 13,37 ha noch nicht in die verbindliche Bauleitplanung einbezogen. Hiervon wird nach einem Beschluss des Gemeinderats der Stadt Plochingen die geplante Wohnbaufläche „Pfaffenhalde“ in Plochingen im Umfang von 2,85 ha u.a. aus ökologischen und erschließungstechnischen Gründen und wegen der viel zu geringen erreichbaren Dichte einer dort möglichen Bebauung und nach einem entsprechenden Beschluss der Verbandsversammlung endgültig nicht mehr verfolgt. Danach werden 10,52 ha dieser im bisherigen Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen in den Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans aufgenommen.

- Flächenreserven für Wohnen in nicht genutzten Wohn- und Mischbauflächen nach § 30 und § 34 BauGB, Mobilisierungsstrategien

Nach den Baulückenkatastern der Verbandsgemeinden wurden zu Planungsbeginn im gesamten Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands in Form von Baulücken in Wohn- und Mischgebieten Wohnbaureserven im Umfang von insgesamt 4,80 ha ermittelt, von denen die Hälfte, also 2,40 ha als mobilisierbare Baulandreserve in die Planungen einbezogen wurden.

Nachdem der weit überwiegende Teil dieser Flächen in privatem Besitz ist, haben die Verbandsgemeinden seit Mitte der 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts vor allem durch Zurückhaltung bei der Erschließung neuer Baugebiete - seit 1995 wurden keine neuen Wohngebiete im Verband erschlossen - und durch einzelne bauleitplanerische Interventionen in Bestandsgebieten erfolgreich auf die Mobilisierung dieser Reserven hingewirkt. In den Fällen kommunalen Eigentums wurde eine aktive Vermarktungspolitik betrieben. Dadurch sind die hier für den Planungsbeginn ermittelten und berechneten Flächenreserven bis 2011 bereits deutlich auf 4,80 ha zurückgegangen. Hiervon ist die Hälfte, also 2,40 ha als mobilisierbare Baulandreserve in die Planung einbezogen worden.

- Flächenpotenziale für Wohnen auf größeren Arealen im Innenbereich; Konversionsflächen

Im Gemeindeverwaltungsverband können insgesamt 1,93 ha in zwei größeren, zusammenhängenden Arealen im Innenbereich von Plochingen als geplante Wohnbauflächen im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans dargestellt werden.

Flächen- potenziale	In nicht beplanten Bauflächen rechtskr. FNP	nicht bebaute/ nicht genutzte Bauflächen, § 30 / § 34 BauGB	Brachen/Konver- sionsflächen, unbeplanter Innenbereich	Größe in ha
Wohnbauflächen				
Plochingen	Talweg			3,81
	Gottesäcker			1,18
			Ulmer Straße	0,52
			Schafhausäcker	1,41
				6,92
		Bruckenwasen		(0,14)
		Lettenäcker		(0,61)
		Beethovenstraße		(0,87)
		übriges Stadtgebiet		(0,10)
				(1,72) / 0,86
Plochingen				7,78
Altbach	Siechenhaus			3,97
	Äußere Kürze			1,56
				5,53
		Egertenäcker		(0,21)
		übriges Gemeindegebiet		(0,53)
				(0,74) / 0,37
Altbach				5,90
Deizisau		Obere Kirchstraße		(0,82)
		Wert		(0,50)
		übriges Gemeindegebiet		(0,34)
				(1,66) / 0,83
Deizisau				0,83
Mischbauflächen				
Plochingen		Baulücken		(0,30) / 0,15
Altbach		Baulücken		(0,12) / 0,06
Deizisau		Baulücken		(0,26) / 0,13
GVV				(0,68) / 0,34
GVV Summe				14,85

6.2.1.1.3 Rechnerischer Wohnbauflächenbedarf und Begründung des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs

Die **Orientierungswerte des Regionalplans** sehen zunächst für den Regelbedarf an zusätzlichen Wohneinheiten für die Stadt Plochingen und die Gemeinden Altbach und Deizisau als im Siedlungsbereich gelegenen Gemeinden eine Zunahme von 1,5 % des Bestandes für eine 5-Jahresperiode bzw. 0,3 % pro Jahr vor. Der Wohnungsbestand errechnet sich dabei aus der Einwohnerzahl (EW) und einer Belegungsdichte von 2 Einwohnern je Wohneinheit (EW/WE). Bezogen auf das Jahr des Planungsbeginns 2011 ergeben sich für

einen Zeithorizont bis 2030/2031 folgende Werte für die einzelnen Verbandsgemeinden und den Gemeindeverwaltungsverband Plochingen, Altbach, Deizisau entsprechend den für das Zieljahr des Flächennutzungsplans 2031 durch das Statistische Landesamt prognostizierten Einwohnerzahlen bzw. den Anteilen der Verbandsgemeinden und des Gemeindeverwaltungsverbands Plochingen, Altbach, Deizisau 1*):

Zusätzlicher Wohnungsbedarf nach den Orientierungswerten des Regionalplans:

Plochingen:	(26.548 EW x 0,3% x 20): 2,0 EW/WE x 52,88 % = 421 WE
Altbach:	(26.548 EW x 0,3% x 20): 2,0 EW/WE x 22,48 % = 179 WE
Deizisau:	(26.548 EW x 0,3% x 20): 2,0 EW/WE x 24,63 % = 196 WE

Gemeindeverwaltungsverband: (26.548 EW x 0,3% x 20): 2,0 EW/WE x 100,00 % = 796 WE

Hieraus ergibt sich nach den planerischen Vorgaben des Regionalplans zu den Haushaltsgrößen (2,0 EW/WE) und Wohndichten (70 bzw. 60 EW/ha) ein Wohnflächenbedarf von 24,51 ha.

Die **Vorgaben und Hinweise der obersten Landesplanungsbehörde** sind entsprechend Regionalplan ebenso wie die zuvor dargestellten Orientierungswerte in die Bedarfsermittlung mit einzubeziehen. Nach diesen Hinweisen des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 01.01.2009 ergibt sich nach folgendem Rechengang aus dem Belegungsdichterückgang und aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bei einer zu unterstellenden Haushaltsgröße von 2 Einwohnern je Haushalt zunächst folgender zusätzlicher Wohnungsbedarf im Gemeindeverwaltungsverband.

Zusätzlicher Wohnungsbedarf nach Vorgaben und Hinweisen der obersten Landesplanungsbehörde:

1.) Fiktiver Einwohnerzuwachs 2011 – 2030		
EZ - 1 = (26.548 x 0,5 x 19) : 100		= 2.522 EW
2.) Prognostizierte Einwohnerentwicklung 2011 – 2030		
EZ - 2 = 25.763 – 26.548 =		- 785 EW
3.) Summe aus fiktivem Einwohnerzuwachs und prognostizierter Einwohnerentwicklung		
EZ - 1 + EZ - 2 = 2.522 EW – 785 EW =		1.737 EW
4.) Zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Verband		
1.737 EW : 2 EW / HH =		868 WE

Bei Verteilung dieses Wohnungsbedarfs wiederum nach dem Maßstab der vom Statistischen Landesamt für das Zieljahr des Flächennutzungsplans prognostizierten Einwohnerzahlen bzw. Anteile der Verbandsgemeinden 1*) und für den Verband ergibt sich Folgendes:

Plochingen:	868 WE x 52,88 %	= 459 WE
Altbach:	868 WE x 22,48 %	= 195 WE
Deizisau:	868 WE x 24,63 %	= 214 WE
Gemeindeverwaltungsverband:	868 WE x 100,00 %	= 868 WE

Zur Ermittlung des erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs im Verband und den Verbandsgemeinden, denen unterschiedliche raumordnerische Zielwerte der Bruttowohndichte (Plochingen 70 EW/ha, Altbach und Deizisau 60 EW/ha) zuzuordnen sind, wird der für den Gemeindeverwaltungsverband ermittelte Wert von 1.737 EW entsprechend den prognostizierten Einwohnerzahlen 2030 auf die Verbandsgemeinden umgelegt.

Entsprechend dieser Umlegung 1*) ergeben sich für die Verbandsgemeinden und den Verband folgende zusätzliche Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfe aus dem Belegungsdichterückgang und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung:

Plochingen:	(1.737 EW x 52,88 %) : 70 EW/ha	= 13,12 ha
Altbach:	(1.737 EW x 22,48 %) : 60 EW/ha	= 6,51 ha
Deizisau:	(1.737 EW x 24,63 %) : 60 EW/ha	= 7,13 ha
Gemeindeverwaltungsverband		= 26.76 ha

1*)			
Plochingen:	13.624 EW	entsprechen	52,88 %
Altbach:	5.793 EW	entsprechen	22,48 %
Deizisau:	6.346 EW	entsprechen	24,63 %
Gemeindeverwaltungsverband:	25.763 EW		100,00 %

6.2.1.2 Wohnbauflächenbedarf nach Abzug der anzurechnenden Flächenpotentiale und der im Vorgriff auf die Fortschreibung ausgewiesenen Flächen

Auf diesen rechnerisch ermittelten Wohnflächenbedarf sind zunächst alle Baulandreserven im Innenbereich der Gemeinden anzurechnen. Aus dem Baulückenkataster des Gemeindeverwaltungsverbands für die einzelnen Verbandsgemeinden ergibt sich für den Planungsbeginn ein Flächenpotential von insgesamt 4,80 ha für den Verband^{2*)} mit vollständiger Anrechnung der Mischbauflächenpotentiale. Hiervon sind nach den Vorgaben der Regionalplanung die Hälfte der Flächen als im Planungszeitraum mobilisierbare Flächen, also 2,40 ha, auf den Wohnflächenbedarf anzurechnen. Das bedeutet dann für den Wohnflächenbedarf im Verband und in den Verbandsgemeinden bis 2031, dass im Planungszeitraum im Verband und in den Verbandsgemeinden je nach Berechnungsmethode in folgendem Umfang Ausweisungen für geplante Wohnbauflächen notwendig werden. Flächenrelevante Änderungen am Flächen-nutzungsplan im Vorgriff auf die Fortschreibung betreffen Gewerbegebiete und Grünflächen und werden dort entsprechend bilanziert.

	rechnerischer Gesamtbedarf ha	mobilisierbare Flächenpotentiale in Baulücken	Bauflächenbedarf ha
Verband	24,51 / 26,76	(4,12) 2,06	22,11 / 24,36
Plochingen	12,11 / 13,12	(2,02) 1,01	11,10 / 12,11
Altbach	5,90 / 6,51	(0,86) 0,43	5,47 / 6,08
Deizisau	6,50 / 7,13	(1,92) 0,96	5,54 / 6,17

2*) Quelle Baulückenkataster Plochingen, Altbach, Deizisau, Stand 2011

Die sich unter Berücksichtigung der Flächenpotentiale ergebenden Werte liegen nach beiden Berechnungsmethoden im Rahmen der Bedarfswerte, die der Verband Region Stuttgart in seiner Stellungnahme vom 19.06.2008 zum Vorentwurf zu dieser Flächennutzungsplanfortschreibung als bedarfsgerecht anerkannt hat.

6.2.2 Räumliche Umsetzung des Wohnbauflächenbedarfs und Kriterien zur Auswahl der geplanten Wohnbauflächen

Bei der Entwicklung eines planerischen und räumlichen Konzepts für die flächenhafte Umsetzung dieses rechnerischen Bedarfs gibt die Landes- und Regionalplanung die Zielvorgabe, dass vor Neuausweisungen von künftigen Bauflächen zunächst alle Potentiale

im Innenbereich genutzt werden müssen. Plansatz 2.4.0.6 (Z) des Regionalplans verlangt dies als Ziel der Raumordnung. Dementsprechend wurde bei der räumlichen Umsetzung des rechnerisch ermittelten Wohnbauflächenbedarfs bzw. der Entwicklung eines planerischen Konzepts für die Darstellung von geplanten Wohnbauflächen im Fortschreibungsentwurf nach folgenden Präferenzen vorgegangen:

- Prüfung der Flächenreserven für Wohnungsbau in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen in den Innenbereichen der Gemeinden anhand der jeweiligen Baulückenkataster der Verbandsgemeinden (siehe oben).
- Prüfung von Konversionsmöglichkeiten anders genutzter Bauflächen oder für andere bauliche Nutzung in die verbindliche Bauleitplanung einbezogene Bauflächen.
- Prüfung von weiteren Flächenpotentialen im Siedlungsbereich bzw. innerhalb bebauter Ortslagen, die nicht nach § 34 BauGB bebaubar und nicht in die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung einbezogen sind.
- Prüfung von Flächenpotentialen bzw. geplanten Bauflächen im rechtskräftigen FNP, die noch nicht in die verbindliche Bauleitplanung einbezogen sind.
- Prüfung von Neuausweisungen unter den Gesichtspunkten der optimalen Anbindung an vorhandene Siedlungsbereiche und Infrastrukturen (Prinzip der Arrondierung) und möglichst geringer Eingriffe in natürliche Ressourcen.

Aus den Vorschlägen der Verbandsgemeinden wurde dann nach den folgenden Hauptkriterien ein Konzept für geplante Wohnbauflächen erarbeitet, das dem ermittelten Bedarf entspricht und in den Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans aufgenommen wurde:

- Berücksichtigung der flächenbezogenen Restriktionen und Vorgaben aus übergeordneten Planungen
- Möglichst gute Einbindung von geplanten Wohnbauflächen in die naturräumlichen, topographischen, landschaftlichen Gegebenheiten
- Möglichst gute Einbindung von geplanten Wohnbauflächen in Siedlungszusammenhänge und optimale Nutzung vorhandener Infrastrukturen
- Möglichst geringer Eingriffsausgleichsaufwand für die geplante Wohnbaufläche und möglichst geringe Immissionsbelastung
- Möglichst hohe Effektivität der geplanten Wohnbaufläche unter den Gesichtspunkten des Erschließungsaufwands und der erreichbaren Siedlungsdichten

Die Ergebnisse dieser Auswahl sind nachfolgend für jede Verbandsgemeinde und für jeden im Fortschreibungsentwurf enthaltenen Gebietsvorschlag in einem Gebietssteckbrief dargestellt. Das Gesamtergebnis bzw. Konzept wird im nachfolgenden Kapitel 6.2.3 „Geplante Wohnbauflächen“ erläutert.

6.2.3 Geplante Wohnbauflächen

6.2.3.1 Plochingen

Die Bestandsaufnahme von Baulücken bzw. ungenutzten, nach § 30 und § 34 BauGB bebaubaren Grundstücken im Basisjahr der Planung ergab für Plochingen ein Baulandpotential von insgesamt 2,02 ha. Davon ist die Hälfte, also 1,01 ha nach den Vorgaben der Regionalplanung als im Planungszeitraum des Flächennutzungsplans mobilisierbare Baulandreserve auf den Baulandbedarf anzurechnen. Diese Baulücken erlauben insbesondere in den Randlagen der Innenstadt und den Wohngebieten aus den 1990er Jahren, wie „Lettenäcker II“ und „Bruckenwasen“, überwiegend Geschosswohnungsbau und in den über das gesamte Stadtgebiet verteilten einzelnen Baulücken überwiegend die Realisierung von individuellen Bauformen.

Im Zuge der Planung wurde auch die Konvertierbarkeit von Bauflächen in den Gewerbegebieten „Fabrikstraße“ und „Filsweg“ in Wohnbauflächen untersucht. Der erhebliche Gewerbeflächenbedarf einerseits und die Gewerbeflächenknappheit andererseits schließen in Plochingen eine solche Umwandlung allerdings aus. Vielmehr muss es bei diesen Flächen um die Wiederaufbereitung für gewerbliche Zwecke gehen. Die seit Beginn der Planung gelaufene Entwicklung bestätigt dies deutlich.

Im Zuge der Planungsüberlegungen wurden auch eine Verlagerung der „Sportanlagen Stumpfenhof“ und die Umnutzung in ein Wohngebiet untersucht. Die Ergebnisse der parallel zur Flächennutzungsplanung gelaufenen Sportentwicklungsplanung Plochingen führten allerdings zu einem gegenteiligen Ergebnis.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es in Plochingen keine sinnvollen Ansätze für eine Umwandlung gewerblich oder nicht für Wohnen genutzter Flächen in Wohnbauflächen gibt.

Aufgrund der kompakten Bebauung in den Wohn- und Mischgebieten Plochingens ist die Mobilisierbarkeit größerer zusammenhängender Flächen innerhalb des Siedlungskörpers für Wohnen sehr eingeschränkt. Mit wenigen Ausnahmen handelt es sich bei solchen Flächen hauptsächlich um innerstädtische Parkanlagen, die nicht aufgegeben werden können.

Die einzigen anderen, sinnvoll erschließbaren, an den ÖPNV angeschlossenen und mit den regionalplanerischen Dichtevorgaben nutzbaren Flächen sind eine unbebaute und entbehrliche Teilfläche des Gemeinbedarfsgebiets „Schafhausäcker“ an der Beethovenstraße und eine bahneigene Kleingartenanlage im Bereich der „Ulmer Straße“. Beide Flächen wurden nach detaillierter Untersuchung ihrer städtebaulichen Eignung und des Eingriffs-Ausgleichs in den Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans aufgenommen. Beide Baugebiete sind in den Gebietssteckbriefen im Anhang unter Ziffer 1 und 2 im Einzelnen beschrieben und bewertet.

Die Überprüfung der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits enthaltenen, noch nicht in die verbindliche Bauleitplanung einbezogenen, geplanten Wohnbauflächen hat ergeben, dass die Gebiete „Talweg“ und „Gottesäcker“ weiterhin im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans enthalten sind. Ausschlaggebend hierfür ist die direkte verkehrliche Anbindung beider Gebiete an das Hauptstraßennetz der Stadt, den ÖPNV, gewachsene Wohngebiete und insbesondere beim Gebiet „Talweg“ die Nähe zu bestehenden Infrastrukturen wie Kindergärten, Schulen und Läden. Beide Gebiete, die im Anhang unter den Ziffern 3 und 4 beschrieben sind, sind überdies effektiv erschließbar und lassen sich leicht mit den regionalplanerisch geforderten Mindestdichten bebauen. Beim Gebiet Gottesäcker muss allerdings auf erhebliche Immissionsbelastungen insbesondere aus dem Eisenbahnverkehr hingewiesen werden, weswegen hier entsprechende Maßnahmen bei einer Bebauung notwendig werden.

Wenngleich auch bei diesen Gebieten voraussichtlich ein Eingriffsausgleich außerhalb der Gebiete notwendig wird, sind diese Eingriffsausgleiche wesentlich geringer einzuschätzen als im Gebiet „Pfaffenhalde“, das noch im Vorentwurf der Flächennutzungsplanfortschreibung beschrieben und bewertet wurde. Weil in diesem Gebiet „Pfaffenhalde“ nach näheren

entwurflichen Untersuchungen der Eingriffsausgleichs- und Erschließungsaufwand, die möglichen deutlich unter den regionalplanerischen Vorgaben liegenden baulichen Mindestdichten, die Effektivität und die Wirtschaftlichkeit einer Erschließung erheblich in Frage stehen, das Gebiet nicht an das Hauptstraßennetz und den ÖPNV angebunden ist, nur über lange Wohnstraßen durch andere Wohngebiete erschlossen werden kann und ebenfalls dem Verkehrslärm aus den Tallagen ausgesetzt ist, wurde das Gebiet zugunsten der nachfolgend beschriebenen Arrondierungen des verkehrlich gut erschlossenen und infrastrukturell gut ausgestatteten Wohngebiets „Stumpenhof“ bzw. der Arrondierung des bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltenen, geplanten Wohngebiets „Talweg“ im Verlauf der Planung völlig aus dem Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans herausgenommen. Diese Planung wird also zugunsten der beiden hier genannten Alternativen nicht mehr weiter verfolgt. Ausschlaggebend hierfür war auch der erhebliche Eingriff in das Landschaftsbild durch den Verlust einer den Neckartalhang erheblich prägenden Streuobstwiese für ein solches Wohngebiet.

Die Prüfung von tatsächlichen Neuausweisungen im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans wurde nach dem Grundsatz der landschaftlich verträglichen Arrondierung, auch durch den ÖPNV verkehrlich gut erschlossener und infrastrukturell gut ausgestatteter Wohngebiete vorgenommen. Diesen Kriterien entsprechen die Gebiete „Talweg-Erweiterung“ und die Arrondierungen am östlichen Siedlungsrand des bestehenden Wohngebiets „Stumpenhof“ in besonderer Weise.

Mit dem Gebiet „Talweg-Erweiterung“ kann in Verbindung mit der bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbaufläche „Talweg“ in direkter Anbindung an den Stadtteil Stumpenhof eine sinnvolle Erweiterung dieses Stadtteils geschaffen werden. Diese Erweiterungsfläche fällt so nach Norden hin zum Tal des Hannestobelbachs ab, dass die siedlungsgliedernde Funktion einer hier berührten regionalen Grünzäsur nicht beeinträchtigt wird. Aufgrund der topographischen Situation können die Ortsteile Stumpenhof, Plochingen, Siegenberg und Reichenbach trotz dieser Erweiterung weiterhin nicht im Zusammenhang wahrgenommen werden. Hinweis: Die endgültige Ausformung dieser Grünzäsur soll durch Freihaltung der nordöstlichen Gebietsecke von Bebauung und durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Neben dieser Erweiterung von ca. 1,39 ha sind in Plochingen als gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan tatsächlich neue Bauflächen lediglich zwei weitere kleinere Arrondierungen am Ostrand des Baugebiets Stumpenhof im Gesamtumfang von ca. 1,13 ha vorgesehen. Diese Arrondierungen profitieren ebenfalls von den Infrastrukturen des Stadtteils Stumpenhof und tragen zu deren langfristiger Stärkung bei.

6.2.3.2 Altbach

Die Bestandsaufnahme von Baulücken bzw. unbebauten, nach § 30 und § 34 BauGB bebaubaren Wohnbaugrundstücken zum Basisjahr der Planung ergab für Altbach ein Bauflächenpotential von 0,84 ha. Hiervon ist die Hälfte, also 0,42 ha als mobilisierbare Baulandreserve auf den ermittelten Wohnflächenbedarf anzurechnen. Diese über das gesamte Ortsgebiet verstreuten Baulücken eignen sich hauptsächlich für individuellen Wohnungsbau.

Ansätze für eine Konversion anders genutzter Flächen in Wohnbauflächen sind in Altbach nicht gegeben. Dies gilt sowohl für innerörtliche Flächen als auch für gewerblich/industriell genutzte Flächen. Für letztere besteht einerseits entsprechender Bedarf (Schwerpunkt Gewerbe und Dienstleistungen); andererseits sind entsprechende Flächen aufgrund ihrer Umweltbedingungen für Wohnen ungeeignet.

Weitere innerörtliche Potentiale durch die Nutzung größerer zusammenhängender, freier Flächen innerhalb des Siedlungskörpers sind in Altbach nicht vorhanden.

Die Prüfung der bereits im bisherigen rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen ergab für Altbach die Übernahme der geplanten Wohnbauflächen „Siechenhaus“ (südlich der Losburgstraße) mit 3,97 ha und „Äußere Kürze“ mit 1,56 ha. Beide Gebiete liegen in Nähe des Ortskerns und damit der örtlichen Infrastrukturen. Sie sind bei Einhaltung der regionalplanerisch geforderten Mindestdichten effektiv bebaubar und über das örtliche Sammelstraßennetz erschließbar.

Als einzige gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Neuausweisung anzusehende geplante Wohnbaufläche ist das Gebiet „Jägerhalde“ mit 1,95 ha in den Fortschreibungsentwurf aufgenommen worden. Auch dieses Gebiet liegt in Nähe örtlicher Infrastrukturen, ist über das örtliche Sammelstraßennetz sinnvoll erschließbar und mit den regionalplanerisch geforderten Mindestdichten bebaubar. Hinweis: Der westliche Teil dieses Gebiets berührt eine regionale Grünstreifenlinie. Die endgültige Ausformung dieser Grünstreifenlinie soll durch das Freihalten dieses Teils von der Bebauung und Begrünungsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Eine weitere untersuchte Alternative für eine mögliche Neuausweisung gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan, das Gebiet „Siechenhaus – Erweiterung“ mit 4,1 ha wurde nicht in den Fortschreibungsentwurf aufgenommen.

6.2.3.3 Deizisau

Die Bestandsaufnahme von Baulücken bzw. nach § 30 und § 34 BauGB bebaubaren Wohnbaugrundstücken zum Basisjahr der Planung ergab für Deizisau ein Baulandpotential von 1,92 ha. Hiervon ist die Hälfte, also 0,96 ha als mobilisierbare Baulandreserve auf den Wohnbauflächenbedarf anzurechnen. Diese über das gesamte Ortsgebiet verstreuten Baulücken eignen sich überwiegend für individuellen Wohnungsbau und teilweise für moderaten Geschosswohnungsbau.

Ansätze für die Konversion anders genutzter Bauflächen in Wohnbauflächen sind in Deizisau nicht gegeben. Dies trifft sowohl für den innerörtlichen Bereich als auch für Gewerbeflächen zu; für letztere besteht darüber hinaus entsprechender gewerblicher Bedarf (Schwerpunkt für Gewerbe und Dienstleistungen).

Weitere innerörtliche Potentiale durch die Nutzung größerer zusammenhängender, freier Flächen innerhalb des Siedlungskörpers sind in Deizisau nicht mehr vorhanden.

Auch aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan können keine geplanten Wohnbauflächen übernommen werden. Alle im rechtskräftigen Flächennutzungsplan noch entsprechend dargestellten Flächen wurden bis zum Planungsbeginn der Flächennutzungsplanfortschreibung in die verbindliche Bauleitplanung einbezogen bzw. entsprechend überbaut.

Als gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Neuausweisungen anzusehende geplante Wohnbauflächen wurden die Gebiete „Daiber“ mit 3,1 ha, „Vordere Erweise“ mit 1,67 ha und „Lucke“ in einem auf 0,68 ha reduzierten Umfang in den Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans aufgenommen. Maßgeblich hierfür war die Nähe dieser Gebiete zum Ortskern bzw. den örtlichen Infrastrukturen, die Bebaubarkeit nach den regionalplanerischen Dichtevorgaben, die gute Erschließbarkeit und eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers.

Insbesondere diesen Kriterien entsprachen die im Rahmen der Vorentwurfsplanung zur Flächennutzungsplanfortschreibung ebenfalls untersuchten Gebiete „Gemäuer“, 1,5 ha; „Schönhütteln“, 1,6 ha und „Benzäcker“ nicht in der Weise, wie die zuvor genannten, in den Fortschreibungsentwurf aufgenommenen Gebiete. Sie wurden deshalb verworfen.

6.2.3.4 Gemeindeverwaltungsverband

Nach Anrechnung aller anzurechnenden Flächenpotentiale ergibt sich folgendes Konzept für geplante Wohnbauflächen, das im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans dargestellt ist.

1. Wohnbauflächenausweisungen innerhalb der Siedlungsbereiche

Plochingen		
Ulmer Straße	0,52 ha	
Schafhausacker	1,41 ha	1,93 ha

2. Wohnbauflächenausweisungen, die aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen wurden

Plochingen		
Talweg	3,81 ha	
Gottesacker	1,18 ha	
Pfaffenhalde	entfällt	
Altbach		
Siechenhaus	3,97 ha	
Äußere Kürze	1,56 ha	10,52 ha

3. Wohnbauflächenausweisungen, die im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans neu dargestellt werden

Plochingen		
Erweiterung Talweg	1,39 ha	
Erweiterung Stumpenhof	1,13 ha	
Altbach		
Jägerhalde	1,95 ha	
Deizisau		
Daiber	3,10 ha	
Lucke	0,68 ha	
Vordere Erwiese	1,67 ha	9,92 ha

4. Summe aller im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans dargestellten geplanten Wohnbauflächen **22,37 ha**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass nach diesem Konzept im Flächennutzungsplanentwurf vom gesamten für den Gemeindeverwaltungsverband für den Planungszeitraum ermittelten Wohnflächenbedarf von insgesamt 26,76 ha zunächst 2,40 ha (9,0 %) durch die Mobilisierung von Baulücken gedeckt werden sollen.

10,52 ha (39,3%) sollen durch die Übernahme bisher noch nicht in die verbindliche Bauleitplanung einbezogener Wohnbauflächen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan in den Fortschreibungsentwurf gedeckt werden.

Durch Ausweisungen innerhalb des Siedlungsbereichs bzw. durch Konversion bisher anders gewidmeter Flächen können höchstens 1,93 ha (7,2 %) bereitgestellt werden.

Außerhalb bisheriger Siedlungsflächen werden nach dem Grundsatz der Arrondierung bestehender Siedlungskörper und der Nutzung, Stabilisierung und Stärkung bestehender Infrastrukturen im Flächennutzungsplanentwurf insgesamt 9,92 ha (37,1 %) tatsächlich neu ausgewiesen.

Insgesamt können nach diesem Konzept rund 92,6 % des für den Verband ermittelten Wohnbauflächenbedarfs gedeckt werden. Diese Feststellung zeigt einerseits die räumlichen Grenzen der Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Verbandes auf; sie macht andererseits aber auch die Bedeutung und Wichtigkeit aller im Fortschreibungsentwurf dargestellten geplanten Wohnbauflächen deutlich.

6.3 Gemischte Bauflächen / Kerngebietsflächen

An den Darstellungen der Gemischten Bauflächen und der Kerngebietsflächen ergibt sich in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans gegenüber dem bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan kein Änderungsbedarf. Die Darstellungen von gemischten Bauflächen und Kerngebietsflächen betreffen im wesentlichen die Stadt- und Ortskernbereiche der Verbandsgemeinden, die in den vergangenen Jahrzehnten in allen Verbandsgemeinden als städtebauliche Schwerpunktaufgabe unter Anderem durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen ertüchtigt und geordnet wurden und in Teilen noch weiter durch derartige Maßnahmen ertüchtigt und geordnet werden. An dieser Stelle ist besonders darauf hinzuweisen, dass die unter anderem so entstandenen Flächenreserven in diesen Gebieten für Wohnen oder Gewerbe in die jeweiligen Baulückenermittlungen für Wohnbauflächen oder Gewerbeflächen übernommen wurden. Diese gemischten Bauflächen sind ausschließlich Bestandsgebiete, an denen unter Anderem wegen der zuvor dargestellten Maßnahmen und einer dadurch entstandenen Eigendynamik kein Änderungsbedarf besteht. Sie werden deshalb in ihrer Ausformung und Größe aus dem bisherigen Flächennutzungsplan übernommen.

6.4 Gemeinbedarfsflächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Die Überprüfung der im bisherigen rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits vorgehaltenen Gemeinbedarfsflächen und Einrichtungen, wie zum Beispiel Schulen Kinderbetreuungseinrichtungen, Sporteinrichtungen, Alten- und Pflegeeinrichtungen oder sonstige Einrichtungen für soziale, gesundheitliche, kulturelle und öffentliche Zwecke hat im Hinblick auf den künftigen Bedarf unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Entwicklung mit den zwei nachfolgend dargestellten Ausnahmen keine Notwendigkeit für zusätzliche Ausweisungen oder Änderungen an den diesbezüglichen Flächen- oder Standortausweisungen ergeben. Diese Ausnahmen bzw. zusätzlichen Ausweisungen betreffen Alten- und Pflegeeinrichtungen in Altbach und Deizisau und die Sportanlagen in Deizisau. Neben diesen im Hinblick auf die demographische Entwicklung und die Entwicklung der Sport- und Freizeitbedürfnisse einer modernen Gesellschaft notwendigen Ergänzungen von Gemeinbedarfsflächen hat die Fortschreibung des Flächennutzungsplans ebenfalls angesichts der demographischen Entwicklung gerade mit den geplanten Ausweisungen von Wohnbauflächen vor Allem auch das Ziel der nachhaltigen Nutzung und Sicherung der bestehenden und teilweise hochqualifizierten Gemeinbedarfseinrichtungen im Verbandsgebiet.

6.4.1 Gemeinbedarfsflächen, die als Sondergebiete dargestellt werden

An den Darstellungen der Sondergebietsflächen für den Gemeinbedarf sind insoweit Änderungen notwendig, als in Altbach im Bereich „Vogelwiesen IV“ eine 1,17 ha große Fläche und in Deizisau im Bereich des Bebauungsplans „Pflegeeinrichtungen“ eine weitere Fläche von 0,37 ha entsprechend dem gegebenen Pflegebedarf im Fortschreibungsentwurf

des Flächennutzungsplans als geplante Sondergebietsflächen für Pflegeeinrichtungen dargestellt werden.

Ansonsten werden die inzwischen in die verbindliche Bauleitplanung einbezogenen, im rechtskräftigen Flächennutzungsplan teilweise noch als geplante Sondergebietsflächen z.B. für Kindergärten, Schulen, Kirchen, Kreiskrankenhaus Plochingen, Sportanlagen etc. dargestellten Flächen, entsprechend den Abgrenzungen der jeweiligen Bebauungspläne als Bestandsflächen in den Fortschreibungsentwurf übernommen. Zusätzlicher Flächenbedarf für derartige Einrichtungen ist in der Flächennutzungsplanung nicht gegeben.

Hinsichtlich der Sondergebietsflächen für den Gemeinbedarf für ortsbezogene technische Infrastrukturen sind nur insoweit Änderungen gegenüber den Ausweisungen des bisherigen Flächennutzungsplans vorgesehen, als in Plochingen im Bereich des Güterbahnhofs, einer ehemaligen Bahnfläche, ein Sondergebiet u.a. für den Neubau eines Feuerwehrhauses dargestellt wird. Diese Fläche soll auch dafür genutzt werden, dass in diesem Bereich ein angemessener, begrünter Stadtrand zur Bahn hin ausgebildet werden kann. In diesem grünen Rand soll dann als „Grüne Brücke“ auch eine Fuß- und Radwegeverbindung von Plochingen Richtung Altbach als Teil des gemeinsamen „Grünprojekts Neckarknie“ geführt werden. Die bisher im Vorgriff auf diese Fortschreibung bereits entsprechend in die Verbindliche Bauleitplanung einbezogenen Teilflächen werden im Fortschreibungsentwurf als Bestandsflächen, die weiteren als geplante Flächen dargestellt.

Ansonsten sind mit Ausnahme der Konversion einer nicht mehr entsprechend benötigten Sondergebietsfläche zu einer geplanten Wohngebietsfläche und einer dem Umfang nach marginalen Berichtigung der Gebietsabgrenzung einer Sondergebietsfläche für Kindergärten im gleichen Bereich Schafhausäcker, Plochingen an den Darstellungen von Sondergebietsflächen für Zwecke des Gemeinbedarfs keine Änderungen an den Darstellungen von Sondergebietsflächen vorgenommen worden. Alle übrigen Darstellungen von Flächen und Einrichtungen werden unverändert aus dem bisherigen rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

6.4.2 Gemeinbedarfsflächen, die als Grünflächen dargestellt werden

An den Darstellungen der Grünflächen für den Gemeinbedarf sind nur in Deizisau Änderungen notwendig. Südlich an den Bereich der bestehenden Sportanlagen angrenzend ist eine geplante Sondergebietsfläche von 5,4 ha für die notwendige, bedarfsgerechte Erweiterung dieser Anlagen durch Sportplätze vorgesehen. Die Gemeinde Deizisau kann auf Grund der räumlichen Gegebenheiten der Gemeinde im Gegensatz zu den Tallagen nur in diesem Bereich ihre Sportanlagen zukunftsfähig und in Angliederung an bestehende Anlagen entwickeln (vgl. hierzu Ziff. 6.7.2).

Weitere Änderungen an den Grünflächen sind für Zwecke des Gemeinbedarfs nicht vorgesehen.

6.4.3 Gemeinbedarfsflächen und Standorte für Gemeinbedarfseinrichtungen, die im Flächennutzungsplan ohne besondere Gebietszuordnung nach BauNVO dargestellt werden

An den weiteren Darstellungen von Standorten und Flächen für Öffentliche Einrichtungen, wie zum Beispiel Schulen, Rathäuser, Hallenbäder, Sporthallen etc. sind gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan keine Änderungen notwendig. Sie werden deshalb unverändert aus dem bisherigen, rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen.

6.5 Gewerbeflächen

6.5.1 Bedarfsermittlung Gewerbeflächen

Für die Bemessung und Ausweisung des Gewerbeflächenbedarfs enthält der Regionalplan u.a. unter Ziffer 1.3, Grundsätze zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region und unter Ziffer 2.4.3.1, Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen, zu beachtende Vorgaben für die Gewerbeflächenausweisungen im Gemeindeverwaltungsverband. Die Aussagen des Regionalplans und der gleichermaßen zu beachtenden „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 01.01.2009 zur Bemessung des Gewerbeflächenbedarfs stellen im Gegensatz zur Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs auf den Einzelfall ab. Ein pauschaler, auf Raumkategorie, zentralörtliche Funktionen, Wohnbauflächen oder Einwohnerzahl bezogener Flächenansatz ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Flächenbedarfe ungeeignet. Deshalb werden nachfolgend aus einer Betrachtung der jüngeren gewerblichen Entwicklungen, einer Gewerbeflächenbilanz und den Hinweisen und Vorgaben des Regionalplans und den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise Aussagen zum Gewerbeflächenbedarf innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau hergeleitet. Bezüglich der generellen Strukturdaten des Verbandsgebiets kann auch hier auf die Tabelle unter Ziffer 6.2.1 verwiesen werden.

6.5.1.1 Ermittlung des quantitativen Gewerbeflächenbedarfs

6.5.1.1.1 Gewerbeflächenbilanz zu Beginn der Planung

Vor Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs für den Planungszeitraum dieser Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde zuerst eine Bilanz der nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorhandenen und möglichen Flächennutzungen erstellt, die auch die Gewerbeflächen und die für Gewerbe grundsätzlich nutzbaren Mischbauflächen beinhaltet. Dieser Stand zum Basisjahr der Fortschreibung kann der Flächenbilanz auf Seite 19 entnommen werden.

6.5.1.1.2 Gewerbeflächenpotenziale zu Beginn der Planung

- Flächenreserven für Gewerbe in Gewerbe-, Industrie- und Mischbauflächen, Mobilisierungsstrategien

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind im Gesamtgebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes 124,5 ha als Industrie- und Gewerbegebietsflächen ausgewiesen. Im Vorgriff auf die Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden diese durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans („In den Weiden“, Altbach“) auf insgesamt 126,4 ha ausgedehnt. Nach einer Auswertung der nicht beplanten Bauflächen, nicht bebauten bzw. nicht genutzten Bauflächen, Brachen innerhalb dieser Gewerbe- und Industrieflächen zu Beginn der Planung 2005 ergaben sich noch Flächenreserven von insgesamt 7,87 ha innerhalb des Verbands.

Zur Mobilisierung dieser Flächenreserven wurde bei Flächen in privatem Eigentum im Rahmen der kommunalen Wirtschaftsförderung aktive Vermittlung und bei Flächen in kommunalem Eigentum eine aktive Vermarktungspolitik betrieben. Dadurch sind die hier für den Planungsbeginn ermittelten und berechneten Flächenreserven bis 2011, dem Basisjahr der Fortschreibung, bereits deutlich auf 4,08 ha zurückgegangen. Alleine in Plochingen konnten zwischenzeitlich nahezu alle 2005 noch erfassten Flächenpotenziale einer nachhaltigen gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

- Gewerbliche Nutzungspotenziale in anderen Bestandsgebieten oder Konversionsmöglichkeiten

Gewerbliche Nutzungspotenziale in anderen Bestandsgebieten bestehen im Gemeindeverwaltungsverband ausschließlich im westlichen Teil des Sondergebietes Hafen im Bereich „Wasen“ in Deizisau und im Bereich des Plochinger Güterbahnhofs. Da diese Flächenreserven zum einen für die weitere Entwicklung des Hafens unabdingbar und zum anderen für öffentliche Zwecke (z.B. Feuerwehr) und die Ausbildung eines angemessenen Stadtrands zur Bahn hin benötigt werden, können sie in der Flächennutzungsplanung nicht als Gewerbeflächen herangezogen werden.

- Beteiligungen an interkommunalen Gewerbegebieten

Beteiligungen an interkommunalen Gewerbegebieten durch den Verband oder einzelne Verbandsgemeinden mit Gemeinden oder Verbänden außerhalb des Gemeindeverwaltungsverbands, die in eine Flächenbilanz einzubeziehen wären, bestehen nicht. Auch innerhalb des Verbands bestehen keine interkommunalen Gewerbegebiete.

- Mobilisierbare Gewerbeflächenpotentiale

Mobilisierbare Gewerbe-, Industrie- und Mischbaufl. 2011	In nicht beplanten Bauflächen rechtskr. FNP	nicht bebaute/nicht genutzte Bauflächen, § 30 / § 34 BauGB	Brachen/Konversionsfläche, unbeplanter Innenbereich etc.	Größe in ha
Plochingen		Linde Areal		-
		Fabrikstraße		(0,224) 0,112
		Filsallee		-
Altbach		Ghai II		-
		In den Weiden		(1,905) 1,905
		Schuppiswiesen		-
Deizisau		Keplerstr./Olgastr.		(1,486) 0,743
		Esslinger Str. I		(0,307) 0,154
		Esslinger Str. II		(0,158) 0,079
		Plochinger Straße		-
GVV				(4,08) 2,993

Zu den oben dargestellten 2011 noch mobilisierbaren Flächenpotentialen, die zu 50 % angerechnet werden, werden auch die Gewerbeflächen „In den Weiden“, die im Vorgriff auf diese Fortschreibung des Flächennutzungsplans geschaffen wurden, zu 100 % hinzugerechnet. Damit ergeben sich Flächenreserven von insgesamt 2,993 ha. Diese werden nachfolgend vom ermittelten rechnerischen Gewerbeflächenbedarf in Abzug gebracht (vgl. Ziff. 6.5.1.3) bzw. bei den Gewerbeflächenausweisungen (vgl. Ziff. 6.5.3.4) berücksichtigt und angerechnet. Die in der Tabelle nachrichtlich aufgeführten, im Jahr 2005 noch vorhandenen Flächenreserven in den Gebieten „Ghai II“ und „Schuppiswiesen“ in Altbach und „Plochinger Straße“ in Deizisau wurden bis 2011 vollständig besiedelt und stehen deshalb nicht mehr als Flächenpotentiale zur Verfügung. Diese Flächen sind auch nicht identisch mit Flächen, die für eine Erweiterung ortsansässiger Firmen oder für eine konkrete Nutzung vorgesehen sind.

6.5.1.2 Quantitativer Gewerbeflächenbedarf und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs

Im Gegensatz zu den Möglichkeiten einer einigermaßen zuverlässigen Bestimmung des Wohnflächenbedarfs aus Richtwerten gibt es keine allgemeinen und zuverlässigen Richtwerte für die Bestimmung des Gewerbeflächenbedarfs. Landes- und Regionalplanung geben deshalb auch keine konkreten empirischen Hinweise für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs. Vielmehr wird hier auf die konkrete Situation und die hieraus gezogenen Schlussfolgerungen und die Darlegung des Vorgehens bei der Bedarfsermittlung verwiesen. Bezüglich des methodischen Vorgehens wurde hier die Betrachtung der konkreten Bedingungen des Raums, der aktuellen und der jüngsten Entwicklung und der Verlängerung dieser Entwicklungen für den Planungszeitraum gewählt.

Die gewerblich, industrielle Entwicklung und Struktur des Gemeindeverwaltungsverbands ist durch seine herausragende und regionalbedeutsame Verkehrsinfrastruktur bestimmt; den Bahnknoten an der Fernstrecke Stuttgart – München mit Zweigstrecke nach Reutlingen und Tübingen, den Endhafen der Neckarschifffahrt mit regionaler und überregionaler Bedeutung und die 4 – spurigen Fernstraßen B 10 und B 313, die sich in Plochingen treffen. Insbesondere diese Faktoren, aber auch die Nähe zum Wirtschaftszentrum Stuttgart und den Industriebereichen im Neckartal bestimmen die besondere Attraktivität des Verbandsgebiets für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen.

Diese Standortfaktoren haben in der jüngeren Vergangenheit kontinuierlich zu einer gewerblich industriellen Entwicklung und Dynamik im Verbandsgebiet geführt, die in hohem Grad in die Entwicklungen in der Region Stuttgart eingebunden ist. Dieses zeigt sich insbesondere an der Entwicklung der Zahl und der Struktur der versicherungspflichtig Beschäftigten im Verbandsgebiet und den Auswirkungen auf den Gewerbeflächenbedarf. Nicht zuletzt deshalb ist der Gemeindeverwaltungsverband im Regionalplan als ein Schwerpunkt für Gewerbe und Dienstleistungen mit Flächenausweisungen in Altbach ausgewiesen und hier mit besonderen Aufgaben versehen.

6.5.1.2.1 Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs aus der jüngeren und aktuellen Entwicklung

Nach einer Phase des Wirtschaftlichen Wandels ist seit ca. 2005 wieder ein deutlicher Anstieg der Beschäftigtenzahlen bis zum Basisjahr der Planfortschreibung 2011 um insgesamt knapp 18 % zu verzeichnen. Während die Zahl der versicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe mit immerhin 9,4 % vergleichsweise geringer angestiegen ist, sind bei den versicherungspflichtig Beschäftigten in den Bereichen der Dienstleistungen mit 23,5 % im Bereich von Handel, Gaststätten und Verkehr und 41,0 % im Bereich der sonstigen Dienstleistungen sehr starke Zuwächse zu erkennen.

Im immer noch größten Bereich, dem produzierenden Gewerbe, mit einem Beschäftigtenanteil von ca. 47 % sind insbesondere kleinere, mittlere und größere Firmen mit einem hohen Entwicklungs-, Forschungs- und Dienstleistungsanteil in den Sparten Maschinenbau, Industriekeramik, Automobilzulieferung, Werkzeugfertigung, Halbzeugfertigung oder Konfektionierung für weitere Produktionsabläufe auffällig, die sich im Raum weiter etabliert und ausgeweitet haben; also ausgesprochen zukunftsfähige Firmen.

Des Weiteren ist auffällig, dass durch den Strukturwandel in den Gewerbegebieten hin zu diesen zukunftsfähigen Firmen auf die zunächst freigesetzten Flächen entgegen allen diesbezüglichen Unsicherheiten zu Beginn dieser Flächennutzungsplanfortschreibung 2005 sehr schnell höher qualifizierte, gewerbliche Nachnutzungen nachgerückt sind. Diese Entwicklung wird daran deutlich, dass von den 2005 erfassten Baulücken und Brachflächen

im Umfang von 7,87 ha im Basisjahr der Planfortschreibung 2011 mit 3,79 ha knapp die Hälfte dieser Flächen einer neuen nachhaltigeren Nutzung zugeführt wurde.*

Alleine die bloße Fortschreibung dieser in den Verbandsgemeinden aufgrund der Möglichkeiten differenziert gelaufenen, eigentlich durch eine zuvor notwendige Flächenaufbereitung „gebremste“ Flächeninanspruchnahme als ein sehr wahrscheinliches Szenario ergibt bis zum Zieljahr der Planung 2031 einen Gewerbeflächenbedarf von $(3,79 \text{ ha} : 6 \text{ Jahre} \times 20 \text{ Jahre} =) 12,63 \text{ ha}$, der ein mobilisierbares Flächenpotential von lediglich 2,933 ha gegenüber steht.

*Diese Feststellung bestätigt letztlich auch Erkenntnisse aus einer u.a. vom Gemeindeverwaltungsverband Plochingen angeregten Untersuchung des Verbands Region Stuttgart zu Gewerbebrachen in der Region, die bereits 1998 veröffentlicht wurde und für den Gemeindeverwaltungsverband Plochingen aufgrund seiner Dynamik zu der Aussage kommt, dass hier keine besonderen Maßnahmen für die Wiederbelebung von damaligen Gewerbebrachen erforderlich seien.

6.5.1.2.2 Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs aus erkennbaren Entwicklungen

Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs aus örtlichen Bedarfsanmeldungen und erkennbaren örtlichen Entwicklungen

Gegenwärtig werden von ortsansässigen Firmen insbesondere aus den zuvor angesprochenen, zukunftsfähigen Bereichen für mittelfristig absehbare Entwicklungen im Planungszeitraum möglichst standortnahe Gewerbeflächenbedarfe in einem Gesamtumfang von rund 4,7 ha angemeldet. Dies betrifft insbesondere Firmen, die heute in den vollständig belegten Gewerbegebieten „Fabrikstraße“ in Plochingen (Automobiltechnik, Industrie-keramik etc.; Bedarf ca. 1,0 ha), „Ghai“ in Altbach (Automobilzulieferer, Speditionen etc.; Bedarf ca. 1,0 ha) und „Plochinger Straße“ in Deizisau (Werkzeugmaschinen, Getränkehersteller; Bedarf ca. 2,7 ha) ansässig sind. Für diese Fälle müssen in der Planung in unmittelbar benachbarten Bereichen neue Gewerbeflächen bereit gestellt werden.

Darüber hinaus werden durch ein Entwicklungskonzept für den Plochinger Hafen zusätzliche Gewerbeflächenbedarfe ausgelöst. Die Wachstumsprognosen und Entwicklungsperspektiven für den Plochinger Hafen einerseits und die nicht mehr gegebenen räumlichen Ausdehnungsmöglichkeiten des Hafens andererseits verlangen eine konsequente Nutzung des Hafengeländes ausschließlich durch hafenauffine Betriebe und Anlagen. Die Umsetzung dieser Absicht hat zur Folge, dass trotz der beabsichtigten Verfüllung eines Sicherheitsbeckens gegenwärtig im Hafen ansässige Gewerbebetriebe ohne besondere Hafenauffinität in Gewerbegebiete ausgelagert werden müssen. Hieraus entsteht im Planungszeitraum ein mittelfristiger Gewerbeflächenbedarf von rund 2,5 ha. Dieser aus Verdrängungsprozessen im Hafen entstehende Bedarf wird sich zwangsläufig zuerst in den Verbandsgemeinden als zusätzlicher örtlicher Bedarf zeigen.

Alleine aus diesen beiden Faktoren entsteht aus dem über die nächsten 10 bis 15 Jahre erkennbaren örtlichen Bedarf ein Gewerbeflächenbedarf von 7,2 ha. Dieser Gewerbeflächenbedarf kann sich um 1,4 ha, also auf insgesamt 8,6 ha erhöhen, wenn die beabsichtigte Verfüllung des Sicherheitsbeckens im Hafen aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar ist.

Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs aus der überörtlichen Nachfrage

Insbesondere wegen der zuvor beschriebenen Standortattraktivität und Qualität wurden in den vergangenen 6 Jahren von qualifizierten Unternehmen in der Region Stuttgart und außerhalb der Region Stuttgart ernsthafte Gewerbeflächenanfragen in einem Gesamtumfang von rund 3,6 ha an die Verbandsgemeinden bzw. deren Wirtschaftsförderer gerichtet, dem nur noch das zuvor dargestellte Angebot gegenüber stand. Dies entspricht einer jährlichen Gewerbeflächenachfrage im Verwaltungsverband von rund 0,6 ha im Jahr, von der nach

Einschätzung der Verbandsverwaltung bei entsprechender Flächenverfügbarkeit zwei Drittel unmittelbar umgesetzt werden könnten. Bei bloßer Fortschreibung dieser für die Zukunft ebenfalls als realistisch einzuschätzenden und in jüngster Vergangenheit eher gestiegenen Gewerbefachfrage entstünde bis zum Zieljahr der Flächennutzungsplanfortschreibung ein quantitativer Gewerbeflächenbedarf von (0,6 ha x 20 Jahre =) 12 ha. Bei Realisierung von nur der Hälfte dieses Bedarfs wären dies immerhin noch ein Bedarf von 6,0 ha.

Zusammenfassung von örtlicher und überörtlicher Gewerbeflächennachfrage

Aus den zuvor dargestellten örtlichen Bedarfsanmeldungen für Gewerbeflächen und der linearen Fortschreibung des angefragten überörtlichen gewerblichen Bedarfs ergäbe sich bei Berücksichtigung von nur der Hälfte des überörtlichen Bedarfs ein Gewerbeflächenbedarf von mindestens 13,2 ha, bei voller Berücksichtigung des überörtlichen Bedarfs maximal 20,6 ha.

6.5.1.3 Gewerbeflächenbedarf nach Abzug der anzurechnenden Flächenpotentiale und der im Vorgriff auf die Fortschreibung ausgewiesenen Flächen

Alleine wegen einer realistischen Einschätzung der Möglichkeiten einer Bedarfsdeckung wird aber bei der ersten Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Gewerbeflächenbedarf als ein Mindestszenario nur die Verlängerung der in der jüngeren Vergangenheit gelaufenen Entwicklung bei der Nutzung von Gewerbeflächenpotentialen (vgl. hierzu Ziff. 6.5.1.2.1; Seite 64 oben) zugrunde gelegt. Dieses Mindestszenario ergibt einen Gewerbeflächenbedarf von insgesamt 12,63 ha. Dieser so ermittelte Bedarf stimmt im Übrigen auch mit den Einschätzungen des Verbands Region Stuttgart vom 21.06.2008 überein und entspricht der Hälfte des für den Planungszeitraum bis 2031 ermittelten Wohnflächenbedarfs.

Auf diesem der Planung zugrunde gelegten Gewerbeflächenbedarf sind zunächst alle entsprechenden Flächenreserven in den Gemeinden anzurechnen. Aus dem Baulückenkataster des Gemeindeverwaltungsverbandes für die Verbandsgemeinden ergibt sich Folgendes:

	rechnerischer Gesamtbedarf ha	mobilisierbare Flächenpotentiale in Baulücken	Gewerbeflächen- bedarf ha
Verband	12,63	2,993	9,637

Nach Abzug aller zuvor dargestellten Reserven im Gewerbeflächenbestand und nach Abzug der ebenfalls zuvor unter Ziffer 6.5.1.1.2 dargestellten, im Vorgriff auf die Fortschreibung des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Gewerbeflächen („In den Weiden“, Altbach) im Gesamtvolumen von 2,993 ha im verbleibt ein zusätzlicher Bedarf von **9,637 ha** für den Verband.

6.5.2 Räumliche Umsetzung des Gewerbeflächenbedarfs und Auswahl der geplanten Gewerbeflächen

Bei der Entwicklung eines planerischen und räumlichen Konzepts für die flächenhafte Umsetzung dieses rechnerischen Bedarfs gibt die Regionalplanung die Zielvorgabe, dass vor Neuausweisungen von künftigen Bauflächen zunächst alle Potentiale im Innenbereich genutzt werden müssen (vgl. hierzu Tabelle Ziff. 6.5.1.3). Bei der Ausweisung von Gewerbeflächen waren die Vorgaben von Plansatz 2.4.3.1. (Z) des Regionalplans besonders zu berücksichtigen. Dementsprechend wurde bei der räumlichen Umsetzung des rechnerisch

ermittelten Gewerbeflächenbedarfs bzw. der Entwicklung eines planerischen Konzepts für die Darstellung von geplanten Gewerbeflächen im Fortschreibungsentwurf in den gleichen Schritten vorgegangen, wie bei den Wohnbauflächen (siehe S 54).

Aus den Vorschlägen der Verbandsgemeinden wurde dann nach den folgenden Hauptkriterien ein Konzept für geplante Gewerbeflächen erarbeitet, das dem ermittelten Bedarf entspricht und in den Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans aufgenommen wurde:

- Berücksichtigung der flächenbezogenen Restriktionen und Vorgaben aus übergeordneten Planungen wie insbesondere die flächenhafte regionalplanerische Ausweisung eines Schwerpunkts für Gewerbe und Dienstleistung in Altbach
- Möglichst gute Einbindung von geplanten Gewerbeflächen in die naturräumlichen, topographischen, landschaftlichen Gegebenheiten
- Möglichst gute Einbindung von geplanten Gewerbeflächen in vorhandene gewerblich / industrielle Zusammenhänge (Arrondierung) und optimale Nutzung entsprechender vorhandener Infrastrukturen
- Möglichst geringer Eingriffsausgleichsaufwand für die geplante Gewerbefläche und möglichst geringe Immissionsbelastung aus der geplanten Gewerbefläche für sensiblere Nutzungen
- Möglichst hohe Effektivität der geplanten Gewerbefläche unter den Gesichtspunkten des Erschließungsaufwands und der künftigen Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungsdichten

Die Ergebnisse dieser Auswahl sind nachfolgend für jede Verbandsgemeinde und für jeden im Fortschreibungsentwurf enthaltenen Gebietsvorschlag in einem Gebietssteckbrief dargestellt. Das Gesamtergebnis bzw. Konzept wird im nachfolgenden Kapitel 6.4.3 „Geplante Gewerbeflächen“ erläutert.

6.5.3 Geplante Gewerbeflächen

6.5.3.1 Plochingen

Die Bestandsaufnahme von Baulücken bzw. ungenutzten, nach § 30 und § 34 BauGB gewerblich nutz- und bebaubaren Grundstücken im Basisjahr der Planung 2011 ergab für Plochingen ein Gewerbeflächenpotential von insgesamt lediglich 0,224 ha. Dieses Flächenpotential wurde zur Hälfte als im Planungszeitraum des Flächennutzungsplans mobilisierbare Baulandreserve auf den Baulandbedarf angerechnet. Die genannten Flächenpotentiale befinden sich im Gewerbe- bzw. Industriegebiet Fabrikstraße.

Die Untersuchung möglicherweise zu Gewerbeflächen konvertierbarer Flächen in Plochingen hat keine für die Flächennutzungsplanung tragfähigen Ansätze ergeben. Insbesondere die Untersuchung von ehemaligen Bahnflächen im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs hat ergeben, dass diese Flächen im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für öffentliche Nutzungen (Feuerwehr etc.) und zur Ausbildung eines angemessenen Stadtrands zur Bahn dargestellt werden sollen. Die seit Beginn der Planung gelaufene Entwicklung bestätigt dies. Zusammenfassend ist festzustellen, dass es in Plochingen keine sinnvollen Ansätze für eine Umwandlung bisher anders genutzter Flächen in Gewerbe- oder Industrieflächen gibt.

Aufgrund der intensiven Flächennutzungen insbesondere in den für Gewerbe geeigneten Talräumen und der kompakten Bebauung der Stadt Plochingen ist die Mobilisierbarkeit zusammenhängender Flächen für Gewerbe und Industrie innerhalb des Siedlungskörpers von Plochingen nicht mehr möglich.

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen für Gewerbe und Industrie sind bereits vollständig in die verbindliche Bauleitplanung einbezogen, so dass keine

geplanten Gewerbe- oder Industrieflächen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan in den Flächennutzungsplanentwurf übernommen werden können.

Aufgrund der erreichten Flächennutzungen im Talraum und der naturräumlichen Gegebenheiten ergeben sich im Bereich Plochingen keine weiteren Möglichkeiten für die Neuausweisung weiterer Gewerbe- und Industrieflächen.

Zusammenfassend muss für Plochingen festgestellt werden, dass für den Gewerbeflächenbedarf in Plochingen nur noch die Potentiale bzw. „Baulücken“ in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten im Umfang von 0,224 ha für die weitere Entwicklung genutzt werden können.

6.5.3.2 Altbach

In Altbach wurden alle bis zum Basisjahr der Planung 2011 noch vorhandenen Baulücken bzw. bis dato unbebauten Gewerbeflächen nach § 30 bzw. 34 einer entsprechenden Nutzung zugeführt. Dies gilt auch für das gesamte Gewerbegebiet „In den Weiden“, das in der Darstellung mobilisierbarer Gewerbeflächen (Ziff. 6.5.1.1.2; Seite 62) aufgeführt und damit beim Gewerbeflächenbedarf (Ziff. 6.5.1.3; Seite 65) nur deshalb in Anrechnung gebracht wurde, weil dieses Gebiet im Vorgriff auf die erste Fortschreibung des Flächennutzungsplans entwickelt wurde.

Möglichkeiten für die Umwandlung/Konversion von bisher anders genutzten Flächen in Gewerbeflächen sind in Altbach nicht gegeben.

Gewerbeflächenausweisungen durch Nutzung größerer zusammenhängender, freier Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs in Altbach sind nur noch mit den Gebieten „Schuppiswiesen“ mit 0,47 ha und „Weiden“ mit 0,90 ha möglich. Diese befinden sich innerhalb des hier ausgewiesenen regionalen Schwerpunkts für Gewerbe und Dienstleistungen. Sie wurden schon deshalb in den Fortschreibungsentwurf aufgenommen.

Die bereits im bisherigen rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Gewerbeflächen in Altbach sind bereits vollständig in die verbindliche Bauleitplanung einbezogen und können deshalb nicht mehr als geplante Gewerbeflächen in den Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans übernommen werden.

Die von Firmen im Gewerbegebiet „Ghai“ bereits angemeldeten, erheblichen Erweiterungsabsichten (mind. 1,0 ha) und alleine eine Verlängerung der Gewerbeflächeninanspruchnahme im 6-Jahres-Zeitraum 2005 bis 2011 in Altbach (1,587 ha : 6 Jahre x 20 Jahre = 5,29 ha) rechtfertigen die Neuausweisung des Gewerbegebiets „Simmerswiesen/Ghaiwiesen“ im Umfang von 4,20 ha. Dieses Gebiet grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet „Ghai“, aus dem die Erweiterungsabsichten angemeldet wurden und an den bereits vollständig genutzten regionalen Schwerpunkt für Gewerbe und Dienstleistungen. Hinweis: Der westliche Rand dieses Gebiets berührt eine regionale Grünstreife. Die endgültige Ausformung soll durch einen begrünten Randstreifen im Gebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

6.5.3.3 Deizisau

Die Bestandsaufnahme von Baulücken bzw. unbebauten, nach § 30 und § 34 BauGB bebaubaren Gewerbeflächen zum Basisjahr der Planung ergab für Deizisau ein Bauflächenpotential von insgesamt 1,951 ha. Diese Potentiale liegen im Wesentlichen im Bereich „Kepler-/Olgastraße“; in geringerem Umfang in den Gewerbegebieten „Esslinger Straße I und II“. Diese Flächen wurden zur Hälfte als mobilisierbare Baulandreserve auf den

ermittelten Gewerbeflächenbedarf im Planungszeitraum angerechnet. Dies wird durch die gelaufene Entwicklung im Planungszeitraum begründet.

Möglichkeiten für die Umwandlung/Konversion von bisher anders genutzten Flächen in Gewerbeflächen sind in Deizisau nicht vorhanden.

Möglichkeiten zur Erschließung von Gewerbeflächen durch Nutzung größerer zusammenhängender Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs bestehen in Deizisau nur noch mit dem „Gewerbegebiet West“ mit ca. 0,37 ha.

Die bereits im bisherigen rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Gewerbeflächen in Deizisau sind bereits vollständig in die verbindliche Bauleitplanung einbezogen und können deshalb nicht mehr als geplante Gewerbeflächen in den Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans übernommen werden.

Ebenfalls dem Prinzip der Arrondierung bestehender Gewerbegebiete und der Nutzung bestehender Infrastrukturen folgend wurden am Ostrand von Deizisau die Gebiete „Klingenäcker“ mit 1,48 ha und „Äußerer Brühl“ mit 1,33 ha in den Flächennutzungsplanentwurf aufgenommen. Die beiden Gebiete beanspruchen eine landwirtschaftliche Vorrangfläche mit guten Böden, die als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft eingestuft sind und sich zwischen Siedlungsrand und der nahegelegenen Waldfläche am Plochinger Kopf erstreckt. Beide Gebiete sind aber auch die letzten Möglichkeiten für eine Gewerbeflächenentwicklung in Deizisau. Beide Gebiete dienen vorrangig den formulierten Entwicklungsabsichten zweier Firmen in einem direkt angrenzenden, vollständig ausgenutzten Gewerbegebiet im Umfang von insgesamt 2,7 ha. Sie sollen aber auch zur Deckung eines örtlichen Gewerbeflächenbedarfs dienen, der ebenso wie für Altbach aus der Verlängerung der in Deizisau gelaufenen Entwicklung ($5,9 \text{ ha} : 6 \text{ Jahre} \times 20 \text{ Jahre} = 1,96 \text{ ha}$) ermittelt wurde.

6.5.3.4 Gemeindeverwaltungsverband

Unter Berücksichtigung der anzurechnenden Baulückenpotentiale ergibt sich das folgende Konzept für geplante Gewerbeflächen, das im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans dargestellt ist.

1. Gewerbeflächenausweisungen, die innerhalb der Siedlungsbereiche neu dargestellt sind

Altbach		
Schuppiswiesen	0,47 ha	
Weiden	0,90 ha	
Deizisau		
Gewerbegebiet West	0,37 ha	1,74 ha

2. Gewerbeflächenausweisungen, die im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans als Arrondierungen neu dargestellt werden

Altbach		
Simmerswiesen/Ghaiwiesen	4,20 ha	
Deizisau		
Äußerer Brühl	1,33 ha	
Klingenäcker	1,48 ha	7,01 ha

-
3. Summe aller im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans dargestellten geplanten Gewerbeflächen **8,75 ha**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass nach diesem Konzept im Flächennutzungsplanentwurf von dem gesamten Gewerbeflächenbedarf von 12,63 ha , der für den Gemeindeverwaltungsverband für den Planungszeitraum bis 2031 zu Grunde gelegt wurde, 2,993 ha (23,70 %) durch die Mobilisierung von Baulücken gedeckt werden können.

Aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan können keine bisher noch nicht in die verbindliche Bauleitplanung einbezogenen Gewerbeflächen in den Fortschreibungsentwurf übernommen werden.

Durch Ausweisungen geplanter Gewerbeflächen innerhalb des Siedlungsbereichs bzw. im Siedlungszusammenhang können insgesamt 1,74 ha (13,78 %) bereitgestellt werden.

Außerhalb bisheriger Siedlungsflächen können nach dem Grundsatz der Arrondierung bestehender Siedlungskörper und der Nutzung bestehender Infrastrukturen im Flächennutzungsplanentwurf insgesamt nur noch 7,01 ha (55,50 %) tatsächlich neu ausgewiesen werden. Mit diesen Neuausweisungen sind auch die räumlichen Möglichkeiten für weitere Gewerbeflächenentwicklungen im Verband erschöpft.

Insgesamt ist festzuhalten, dass nach diesem Konzept, das in wesentlichen Teilen von der Mobilisierbarkeit bestehender Potentiale und der Nutzung von Flächen im Siedlungszusammenhang ausgeht, nur noch knapp 92,98 % des für den Planungszeitraum ermittelten Bedarfs gedeckt werden können. Dieses Ergebnis macht einerseits die Bedeutung der Innenentwicklung und andererseits die Bedeutung der mit insgesamt 8,75 ha vergleichsweise geringen Neuausweisungen von Gewerbeflächen im **gesamten Verbandsgebiet** deutlich.

6.6 Sondergebietsflächen

6.6.1 Sondergebietsflächen Hafen

Neben den nicht dem Bauplanungsrecht unterliegenden Flächen der regional bedeutsamen Verkehrsinfrastrukturen des Plochinger Bahnhofs, den Bundesstraßen 10 und 313 und des Plochinger Dreiecks liegt auf den Gemarkungen Plochingen und Deizisau der Plochinger Hafen als bedeutendste Verkehrsinfrastruktureinrichtung, die der kommunalen Planungshoheit unterliegt und als Sondergebiet im Flächennutzungsplan auszuweisen ist. Da die Flächen dieses Sondergebiets im Gegensatz zur gegenwärtigen und zur prognostizierten, weiter wachsenden Bedeutung des Hafens nicht mehr erweitert werden können, wird gegenwärtig ein Flächengewinn durch Verfüllung des nicht mehr benötigten Sicherheitsbeckens konkret verfolgt. Eine Aufnahme dieser Planung in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist allerdings noch nicht möglich, weil mit einer solchen Maßnahme zuvor andere Rechtsbereiche außerhalb des Bauplanungsrechts angesprochen sind. Deshalb wird diese Planung Gegenstand eines gesonderten Verfahrens sein müssen.

Ansonsten sind im Bereich des Sondergebiets Hafen nur insoweit Änderungen vorgesehen, als die inzwischen in die Verbindliche Bauleitplanung einbezogenen im bisherigen Flächennutzungsplan noch als geplante Hafenfläche dargestellten Flächen im Fortschreibungsentwurf als Bestandsflächen dargestellt werden. Dies betrifft den Bereich „Wasen“ in Deizisau.

6.6.2 Sondergebietsflächen für öffentliche Einrichtungen, Freizeit und Erholung

Die Sondergebietsflächen für öffentliche Einrichtungen werden im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Plochingen um einen die Bahn begleitenden Randstreifen für technische Infrastruktureinrichtungen der Stadt Plochingen, wie z.B. die Feuerwehr und die

Ausgestaltung eines angemessenen Stadtrands ergänzt. Im Bereich des Sondergebiets „Schafhausäcker“ in Plochingen wird eine nicht mehr entsprechend für Gemeinbedarfszwecke benötigte Teilfläche zu einer geplanten Wohnbaufläche konvertiert und eine dem Umfang nach marginale Gebietsabgrenzung berichtigt (vgl. hierzu auch Ziff. 6.4.1).

Die Sondergebietsflächen für Freizeit und Erholung betreffen ausschließlich die bestehenden und geplanten bereits im bisherigen Flächennutzungsplan enthaltenen Gartenhaus-, Kleingartengebiete und Kleintierzuchtanlagen. Sie werden unverändert übernommen.

6.7 Grünflächen

6.7.1 Grünflächen für Parkanlagen, öffentliche Einrichtungen, und sonstige Zwecke

Der Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans wird zunächst um die im Rahmen der Landesgartenschau 1998 im Bruckenwasen in Plochingen und die im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen mit dem Heinrich-Meyer-Park bereits geschaffenen, öffentlichen Parkanlagen ergänzt. Des Weiteren werden die Grünflächen um einen „Grünen Korridor“ im Bereich „Ghai“ in Altbach und Grünflächen entlang der Fils ergänzt, die im Rahmen des gemeinsamen „Grünkonzept Neckarknie“ und eines gemeinsamen in Verbindung mit der Flächennutzungsplanfortschreibung stehenden Ökokontos ergänzt.

Auch die durch die Aufgabe von Bahnanlagen frei gewordenen Flächen im Bereich des Güterbahnhofs Plochingen, die jedoch als Sondergebiet dargestellt werden (vgl. Ziff. 6.4.1), sollen neben den Gemeinbedarfsfunktionen durch ihre konkrete Ausgestaltung als „Grüne Brücke“ mit entsprechenden Wegeverbindungen entlang des Bahnkörpers zwischen Plochingen und Altbach für eine Vernetzung der Grünstrukturen zwischen den Nachbar- und Verbandsgemeinden entlang des Neckars und der Fils genutzt werden. Diese gemeinsamen Planungsziele werden als Neuausweisungen von Grünflächen in den Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans aufgenommen.

Diesen umfangreichen Neuausweisungen stehen in den Bereichen „Ulmer Straße“, „Stumpenhof“ und „Schafhausäcker“ in Plochingen in einem erheblich geringeren Umfang durch die Konversion dieser innerörtlichen, keine öffentlichen Funktionen beinhaltenden und überwiegend privat genutzten Grünflächen zu Wohngebieten Grünflächenverluste gegenüber.

Alle übrigen Ausweisungen entsprechender Grünflächen, wie z.B. Friedhöfe werden unverändert in den Entwurf übernommen.

6.7.2 Grünflächen für Sportanlagen

Gegenüber dem bislang gültigen Flächennutzungsplan sind im Fortschreibungsentwurf nur im Bereich der bestehenden Sportanlagen „Hintere Halde“ Neuausweisungen von Grünflächen für Sportanlagen vorgesehen. Diese Neuausweisungen dienen der bedarfsgerechten Zusammenführung aller Deizisauer Sportanlagen in diesem Bereich (vgl. hierzu Ziff. 6.4.2). Die Gemeinde Deizisau benötigt für den örtlichen Sportflächenbedarf rund 3,8 ha zusätzliche Flächen für Sportanlagen und Nebeneinrichtungen. Dieser Flächenbedarf kann im Bereich der Sportanlagen bzw. der Sporthalle und des Freibads im unteren Gemeindegebiet nicht mehr bereitgestellt werden. Ausschlaggebend hierfür sind neben der fehlenden Flächenverfügbarkeit und Immissionsproblemen hinsichtlich der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung die Planungsabsichten der Gemeinde für diesen Bereich. Er soll nämlich mittelfristig in den Aufbau einer Grün- und Wegestruktur entlang des Neckars von Deizisau über Altbach nach Plochingen als eine grüne Nahtstelle zwischen Gemeinde und Neckar einbezogen werden. In diesem im Flächennutzungsplanentwurf bereits als öffentliche

Grünfläche dargestellten Bereich sollen Wegebeziehungen aus der Gemeinde Deizisau zusammengefasst und über einen dort geplanten Steg über den Neckar hinweg in auf Altbacher Seite am Neckarufer zu entwickelnde Grünbereiche geführt werden.

Aus diesen Gründen ist es notwendig und planerisch sinnvoll, den Ersatz für diese im unteren Stadtgebiet bestehende Sportanlage im Umfang von 1,6 ha mit dem ermittelten Zusatzbedarf von 3,8 ha im Bereich der bestehenden Sportanlage „Hintere Halde“ zusammenzuführen. Auf diese Weise können durch die gemeinsame Nutzung von Verkehrs- und Infrastruktureinrichtungen für diese Sportanlagen wie z.B. Parkplätze oder Vereinsgebäude gerade in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme Synergien geschaffen und der Flächenbedarf für die Freisportanlagen und ihre Infrastruktureinrichtungen minimiert werden.

Wenngleich ähnliche Überlegungen für die Zusammenführung der Plochinger Sportanlagen im Bereich „Stumpenhof“ bestehen, sollen diese nicht im Rahmen der Fortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplans, sondern in einem gesonderten Verfahren behandelt werden.

Ansonsten bleiben die Darstellungen von Grünflächen im Fortschreibungsentwurf gegenüber dem bisher gültigen Flächennutzungsplan unverändert.

6.8 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

6.8.1 Flächen für die Landwirtschaft

Die Belange der Siedlungsentwicklung innerhalb der international bedeutsamen und in besonderer Weise durch industrielle Spitzentechnologie geprägten Metropolregion Stuttgart führen letztlich auch zu einem verschärften Konflikt zwischen Siedlungsentwicklung und Landwirtschaft in der Region insgesamt und damit auch in dem mit der Region diesbezüglich eng verwobenen Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands. Dieser Konflikt wird in dieser Situation zwangsläufig immer stärker dahingehend entschieden werden, dass in einem Abwägungsprozess zwischen landwirtschaftlichen und industriellen Belangen die Präferenzen und Notwendigkeiten letztlich zu Gunsten der Entwicklungsmöglichkeiten des Siedlungsraums gesetzt werden (müssen). In der Abwägung solcher Notwendigkeiten werden im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans alle notwendigen Eingriffe in landwirtschaftliche Flächen allerdings nur nach dem Prinzip des geringsten erforderlichen Eingriffs vorgenommen. Alle Ausweisungen von landwirtschaftlichen Flächen werden mit dieser Einschränkung aus dem bisherigen Flächennutzungsplan übernommen.

6.8.2 Flächen für die Forstwirtschaft

Alle Darstellungen von Flächen für die Forstwirtschaft, d.h. der Waldflächen werden im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt der Funktion des Waldes als siedlungsnaher Erholungsraum in einer hoch verdichteten Region unverändert beibehalten. Auf die Ausführungen unter den nachfolgenden Ziffern 6.12.2 und 6.13.2 wird in diesem Zusammenhang besonders hingewiesen.

6.9 Regelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Natur und zur Entwicklung der Landschaft

Sämtliche flächenerheblichen Regelungen zum Schutz und zur Pflege der Natur und zur Entwicklung der Landschaft werden in den Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans nach ihrem aktuellen Stand aufgenommen. Dies sind vor allem die Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten nach dem Naturschutzrecht wie Landschafts- und

Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Biotope oder Flora-, Fauna- Habitat-Gebiete.

6.10 Regelungen für den Denkmalschutz und Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans sind alle in dieser Planungsebene darzustellenden Baudenkmale nach dem aktuellen Stand der Erhebung ausgewiesen; Gleiches gilt für die Darstellung der förmlich festgestellten Sanierungsgebiete innerhalb der einzelnen Verbandsgemeinden.

6.11 Verkehrsflächen

6.11.1 Innerörtliche Straßen

Da die geplante Siedlungsentwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit vorrangig auf die Nutzung bestehender Infrastrukturen, zu denen auch die Straßen zählen, ausgerichtet ist, ergeben sich keine Veränderungen an der Darstellung örtlicher Hauptverkehrsstraßen und geplanter örtlicher Hauptverkehrsstraßen. Wesentliches Ziel einer beabsichtigten, nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist auch die Nutzung der bestehenden, örtlichen Straßeninfrastruktur, ohne dass diese deshalb ausgebaut werden muss.

6.11.2 Überörtliche Straßen

Die Darstellungen von Straßen für den überörtlichen Verkehr entsprechen der Darstellung im bisherigen Flächennutzungsplan bzw. dem aktuellen Straßenbestand. In der Diskussion befindliche Planungen zur Erweiterung des überörtlichen Straßennetzes können wegen der fehlenden planerischen und rechtlichen Konkretisierung nicht in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Ein möglicher Korridor für die Trasse einer solchen Umfahrung im Zuge der L 1201 im Bereich Plochingen wird jedoch im Flächennutzungsplanentwurf weiterhin von baulichen Nutzungen freigehalten.

6.11.3 Einrichtungen für den Öffentlichen Personennahverkehr

Für die bereits gut ausgebaute Infrastruktur des öffentlichen Personennahverkehrs (S-Bahn, Bus, etc.) sind im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans keine neuen Darstellungen erforderlich.

6.11.4 Bahnanlagen

Durch die bereits erfolgte Aufgabe von Bahnanlagen, insbesondere im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Plochingen sind Randbereiche der Bahnflächen nicht mehr für Eisenbahnbetriebszwecke erforderlich. Bereits entwidmeten Bahnflächen werden deshalb, im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans entsprechend den Planungszielen der Verbandsgemeinden und des Gemeindeverwaltungsverbands in die vorbereitende Bauleitplanung des Gemeindeverwaltungsverbands mit einbezogen (vgl. hierzu Ziff. 6.4.2).

Neben diesen Änderungen ergeben sich aus den Planungen zum Ausbau der Bahninfrastrukturen im Bereich des Gemeindeverwaltungsverbands, wie zum Beispiel für den im Regionalplan vorgesehene Ausbau der Bahnstrecke 7600 im Bereich Plochingen für einen künftigen S-Bahnverkehr von Plochingen bis Göppingen oder die funktionale Einbindung der Bahnstrecken 7400, 7401 und 4600 im Gemeindeverwaltungsverband in das

Bahnprojekt Stuttgart – Ulm keine neuen Flächenausweisungen für Bahnanlagen in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Allerdings ergeben sich aus diesen Planungen erhebliche zusätzliche Immissionsbelastungen für das Verbandsgebiet, die auch besonders negative Auswirkungen auf die Planungshoheit der Verbandsgemeinden haben können. Deshalb wurden diese Aspekte mit entsprechenden Forderungen u.a. in entsprechende Planfeststellungsverfahren eingebracht.

Weitere Änderungen im Bereich der Bahnflächen, als die oben genannte Reduzierung und Umwidmung von Bahnflächen ergeben sich bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan nicht.

6.11.5 Bundeswasserstrassen

Die Flächen für Bundeswasserstrassen werden im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans aus dem bisher gültigen Flächennutzungsplan unverändert **übernommen**.

6.12 Flächen und Einrichtungen für die Versorgung

6.12.1 Örtliche Versorgung

Dem Prinzip einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung folgend, die vorrangig die Nutzung aller vorhandenen Infrastrukturen vorsieht, sind unter Berücksichtigung der geplanten Siedlungsentwicklung in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans keine zusätzlichen Flächen- oder Standortausweisungen erforderlich.

6.12.2 Überörtliche Versorgung

In die Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden die Flächen der Anlagen des überregional bedeutsamen Großkraftwerks Altbach und aller zu diesem gehörenden Infrastrukturanlagen unverändert übernommen. Alle weiteren bestehenden, im Übrigen nicht veränderungsbedürftigen Versorgungsanlagen im Verbandsgebiet werden ebenfalls unverändert übernommen.

Neben diesen Flächen für die konventionelle Erzeugung und überörtliche Versorgung mit Elektrizität werden im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans innerhalb des Verbandsgebiets auch regionalplanerisch abgestimmte Standorte für die Erzeugung von Elektrizität nach dem Prinzip erneuerbarer Energien sog. „Konzentrationszonen für Windenergieanlagen“ neu ausgewiesen. Diese Ausweisungen werden in dem gesonderten Kapitel 9 nachfolgend begründet und dargestellt.

Darüber hinaus gibt es im Verbandsgebiet derzeit auf dem Gelände der befristet genehmigten Erddeponie „Weißer Stein“ in Plochingen eine ebenfalls befristet genehmigte 3,6 ha große Photovoltaikanlage. Weil diese Anlage in Abhängigkeit zur befristeten Genehmigung der Erddeponie ebenfalls befristet genehmigt ist und planungsrechtlich wegen der zum Ablauf der Genehmigung verlangten Wiederaufforstung weiterhin als Waldfläche gilt, wird diese Fläche in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans weiterhin als Waldfläche dargestellt.

Zusätzliche, im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans zu berücksichtigende Flächenansprüche für die überörtliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser und sonstiger leitungsgebundener Versorgungsgüter bestehen nicht.

6.13 Flächen und Einrichtungen für die Entsorgung

6.13.1 Örtliche Entsorgung

Alle geplanten Bauflächen wurden auch bezüglich ihrer Entsorgung von Abwässern, ihrer Regenentlastung und Müllbeseitigung nach dem Prinzip der nachhaltigen Nutzung bestehender Infrastrukturen geplant und ausgewiesen. Deshalb sind bzw. werden -soweit dies bisher noch nicht abschließend der Fall ist- alle neuen Baugebiete in den allgemeinen Kanalisationsplänen der Gemeinden berücksichtigt, ohne dass hierfür neue Flächen- oder Standortausweisungen in der Flächennutzungsplanfortschreibung notwendig werden.

6.13.2 Überörtliche Entsorgungseinrichtungen

Die Erd- und Bauschuttdeponie „Weißer Stein“ ist die einzige, regional und überörtlich bedeutsame Entsorgungseinrichtung im Bereich des gemeinsamen Flächennutzungsplans für den Gemeindeverwaltungsverband. Da die Genehmigung für diese Erd- und Bauschuttdeponie laut Planfeststellungsbeschluss nur befristet bis zum Ende der Deponieverfüllung mit der Auflage der Wiederaufforstung erteilt wurde und planungsrechtlich weiterhin als Waldfläche gilt, wird diese im Fortschreibungsentwurf weiterhin als Waldfläche dargestellt; allerdings mit einem Hinweis auf deren bis zur vollständigen Auffüllung und Wiederaufforstung befristeten Betrieb.

6.14 Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz

Sämtliche Flächen für die Wasserwirtschaft wie z.B. die Wasserschutzgebiete auf den Gemarkungen Altbach und Plochingen, Überschwemmungsgebiete in Plochingen oder die Hochwasserschutzgebiete (HQ 100) werden nach ihrem jeweils aktuellen Stand in den Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans aufgenommen.

6.15 Sonstiges

In den Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans werden alle aus den einzelnen Fachplanungen bislang noch nicht im Einzelnen genannten, aber nach dem aktuellen Stand von Planfeststellungen nachrichtlich zu übernehmenden Flächen-, Standort- oder Trassenfestlegungen ausgewiesen. Dies sind alleine im Bereich der Energie- und Nachrichtenübertragung zum Beispiel die Trassen für die überregionalen und regionalen Hoch- und Höchstspannungsleitungen der Elektrizitätsversorgung der EnBW und Transnet, entsprechende Gasleitungen der EnBW, 6 Richtfunkstrecken und Standorte für Umspannwerke der regionalen und überregionalen Elektrizitätsversorgung. Schließlich sind im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans auch die die bauliche Entwicklung im Verband beeinflussenden und planfestgestellten Fluglärmkonturen des Stuttgarter Flughafens aufgenommen worden.

7. Fachspezifische Hinweise und Darstellungen

7.1 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie die zugehörigen Anlagen wurden in den Lageplan des Fortschreibungsentwurfs nach aktuellem Stand aufgenommen.

7.2 Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Die im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans förmlich festgesetzten Wasserschutzgebiete wurden in aktualisierter Form in den Lageplan des Fortschreibungsentwurfs aufgenommen.

Die im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans gelegenen Überschwemmungsgebiete im Bereich von Neckar und Fils wurden ebenfalls in aktualisierter Form (HQ 100, HQ extrem) im Fortschreibungsentwurf dargestellt.

Die im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans bekannten Bodenbelastungen wurden entsprechend dem aktuellen Erkenntnisstand im Lageplan des Fortschreibungsentwurfs gekennzeichnet.

7.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete wurden entsprechend aktuellem Stand in den Lageplan des Fortschreibungsentwurfs aufgenommen; gleiches gilt für besonders geschützte Biotope und Naturdenkmale.

8. Flächenbilanz Flächennutzung 2011 und Planung 2031

8.1 Plochingen

Flächenbilanz - Plochingen

Flächennutzung	Bestand		Abgang		Planung		Neu	
	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %
Wohngebiet	149,50	14,05			9,44	0,89	158,94	14,94
Mischgebiet	31,50	2,96					31,50	2,96
Kerngebiet	9,00	0,85					9,00	0,85
Industrie- und Gewerbegebiet	43,00	4,04					43,00	4,04
Sondergebiet Hafen-Kläranlage- Umformerwerk	28,70	2,70					28,70	2,70
Gemeinbedarf	33,50	3,15			2,00	0,19	35,50	3,34
Bahnanlagen	39,00	3,67	-1,62	-0,15			37,38	3,51
Wasserflächen	25,00	2,35					25,00	2,35
Waldflächen	470,00	44,17					470,00	44,17
Wochenendhaus- Gartenhausgebiet	14,50	1,36					14,50	1,36
Kleingartenanlage	2,70	0,25			1,31	0,12	4,01	0,38
Anbaufrei Straßen Brücken und Böschungen	20,50	1,93					20,50	1,93
Grünflächen, Spiel- und Sportplätze, Friedhöfe, etc.	22,50	2,11	-3,44	-0,32			19,06	1,79
Landwirtschaft	174,60	16,41	-7,69	-0,73			166,91	15,69
Summe	1.064,00	100,00	-12,75	-1,20	12,75	1,20	1.064,00	100,00

8.2 Altbach

Flächenbilanz - Altbach

Flächennutzung	Bestand			Abgang			Planung			Neu		
	Fläche ha	Anteil %		Fläche ha	Anteil %		Fläche ha	Anteil %		Fläche ha	Anteil %	
Wohngebiet	59,70	17,87		-0,48	-0,14		7,48	2,24		66,70	19,97	
Mischgebiet	12,50	3,74								12,50	3,74	
Kerngebiet	0,00	0,00								0,00	0,00	
Industrie- und Gewerbegebiet	37,40	11,20					5,57	1,67		42,97	12,87	
Sondergebiet Hafen-Kläranlage- Umformerwerk	26,50	7,93								26,50	7,93	
Gemeinbedarf	3,00	0,90					1,17	0,35		4,17	1,25	
Bahnanlagen	2,70	0,81								2,70	0,81	
Wasserflächen	12,00	3,59								12,00	3,59	
Waldflächen	45,00	13,47								45,00	13,47	
Wochenendhaus- Gartenhausgebiet												
Kleingartenanlage	4,80	1,44								4,80	1,44	
Anbaufrei Straßen Brücken und Boscungen	2,50	0,75								2,50	0,75	
Grünflächen, Spiel- und Sportplätze, Friedhöfe, etc.	9,30	2,78		-0,83	-0,25		2,74	0,82		11,21	3,36	
Landwirtschaft	118,50	35,51		-15,65	-4,69					102,95	30,92	
Summe	334,00	100,00		-16,96	-5,08		16,96	5,08		334,00	100,00	

8.3 Deizisau

Flächenbilanz - Deizisau

Flächennutzung	Bestand			Abgang			Planung			Neu		
	Fläche ha	Anteil %		Fläche ha	Anteil %		Fläche ha	Anteil %		Fläche ha	Anteil %	
Wohngebiet	78,20	15,13					5,45	1,05		83,65	16,18	
Mischgebiet	15,00	2,90								15,00	2,90	
Kerngebiet	3,80	0,74								3,80	0,74	
Industrie- und Gewerbegebiet	46,00	8,90					3,18	0,62		49,18	9,51	
Sondergebiet Hafen-Kläranlage- Umformenwerk	20,00	3,87								20,00	3,87	
Gemeinbedarf	10,00	1,93					0,37	0,07		10,37	2,01	
Bahnanlagen										0,00	0,00	
Wasserflächen	15,00	2,90								15,00	2,90	
Waldflächen	62,65	12,12								62,65	12,12	
Wochenendhaus- Gartenhausgebiet	10,00	1,93								10,00	1,93	
Kleingartenanlage	2,15	0,42								2,15	0,42	
Anbaufrei Straßen Brücken und Böschungen	20,00	3,87								20,00	3,87	
Grünflächen, Spiel- und Sportplätze, Friedhöfe, etc.	19,00	3,68		-0,37	-0,07		5,36	1,04		23,99	4,64	
Landwirtschaft	215,20	41,62		-13,99	-2,71					201,21	38,92	
Summe	517,00	100,00		-14,36	-2,78		14,36	2,78		517,00	100,00	

8.4 Verband
Flächennutzung 2011 und Planung 2031

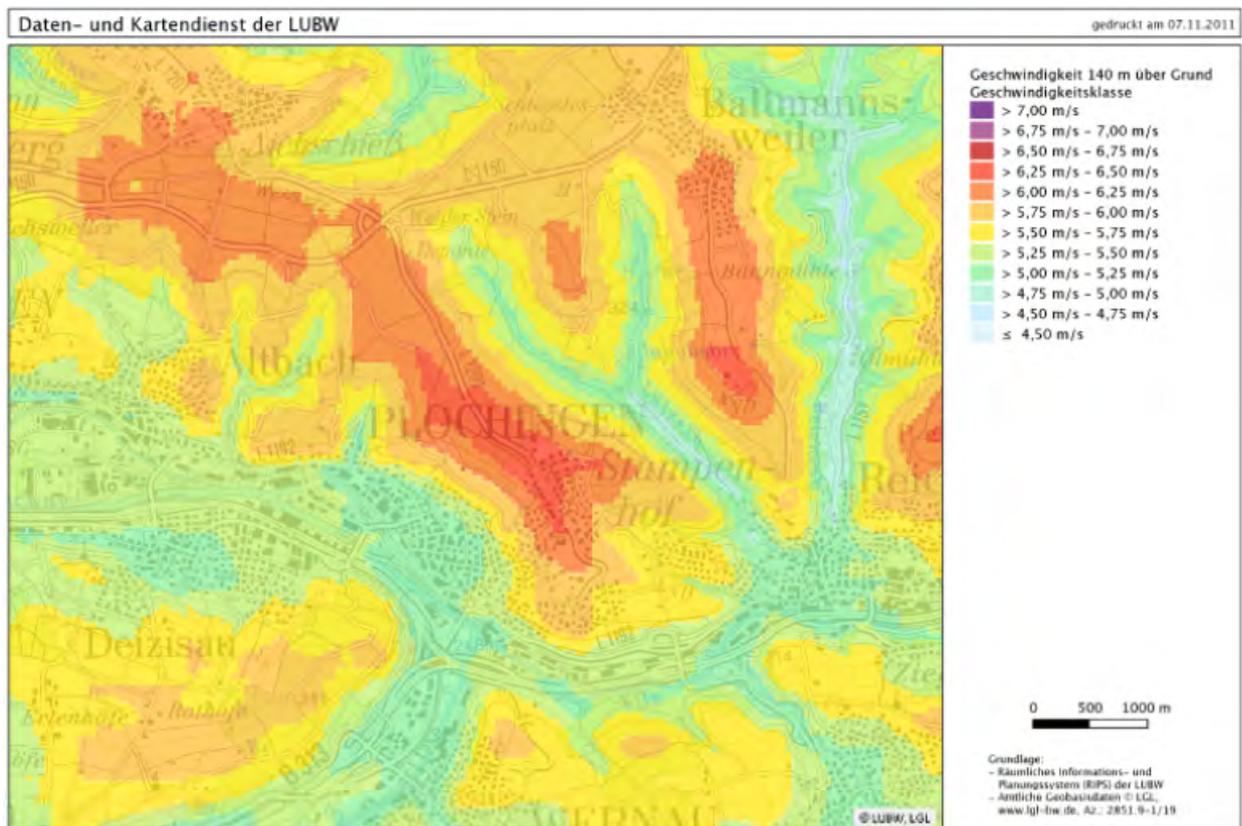
Flächenbilanz - Verband

Flächennutzung	Bestand		Abgang		Planung		Neu	
	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %
Wohngebiet	287,40	15,01	-0,48	-0,02	22,99	1,20	309,91	16,18
Mischgebiet	59,00	3,08					59,00	3,08
Kerngebiet	12,80	0,67					12,80	0,67
Industrie- und Gewerbegebiet	126,40	6,60			8,75	0,46	135,15	7,06
Sondergebiet Hafen-Klranlage- Umformerwerk	75,20	3,93					75,20	3,93
Gemeinbedarf	46,50	2,43			3,54	0,19	50,04	2,61
Bahnanlagen	41,70	2,18	-1,62	-0,09			40,08	2,09
Wasserflächen	52,00	2,72					52,00	2,72
Waldflächen	577,65	30,16					577,65	30,16
Wochenendhaus- Gartenhausgebiet	24,50	1,28					24,50	1,28
Kleingartenanlage	9,65	0,50			1,31	0,07	10,96	0,57
Anbaufrei Straßen Brücken und Böschungen	43,00	2,25					43,00	2,25
Grünflächen, Spiel- und Sportplätze, Friedhöfe, etc.	50,80	2,65	-5,14	-0,27	8,10	0,42	53,76	2,81
Landwirtschaft	508,40	26,55	-37,45	-1,96			470,95	24,59
Summe	1.915,00	100,00	-44,69	-2,34	44,69	2,34	1.915,00	100,00

9. Flächen für die Windenergienutzung im Gemeindeverwaltungsverband Plochingen–Altbach–Deizisau

Gemäß dem geänderten Landesplanungsgesetz im Mai 2012 wurde zum Vollzug der Energiewende die Windkraftplanung vereinfacht und flexibilisiert. Durch die Regionalplanung sollen künftig nur noch Vorranggebiete für Windkraftanlagen - ohne außergebietliche Ausschlusswirkung - festgelegt werden. Damit besteht für die Träger der Bauleitplanung grundsätzlich die Möglichkeit, entsprechende Standorte auf ihrer Gemarkung zu sichern bzw. im Rahmen der Flächennutzungsplanung auszuweisen.

Denkbare Flächen für Windkraftanlagen innerhalb des Verbandsgebietes Plochingen-Altbach-Deizisau wurden in erster Linie mit Hilfe des Windatlasses von Baden-Württemberg gesucht, der im Juni 2011 vom Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft herausgegeben wurde. Darüber hinaus stand noch eine entsprechende Ausarbeitung der EnBW Erneuerbare Energien GmbH vom November 2011 zur Verfügung. Demnach treten höhere Windgeschwindigkeiten an Waldstandorten nördlich von Plochingen und Altbach auf. Wald löst allerdings durch seine Inhomogenität Turbulenzen aus, was zur Verminderung der Windgeschwindigkeit führt. Um dies zu kompensieren, sollten Windkraftanlagen innerhalb des Waldes höher gebaut werden. Deshalb wurden die Windverhältnisse in einer Höhe von 140 m über Grund betrachtet. Eine Nabenhöhe eines Windrades von bis zu 160 m entspricht derzeit dem Stand der Technik. Es wird davon ausgegangen, dass Windräder mit einer Nabenhöhe von 140 m grundsätzlich bei einer mittleren Windgeschwindigkeit ab 6,0 – 6,5 m/s lohnend sein könnten. Diese Windverhältnisse sind in der Abbildung unten für das Verbandsgebiet dargestellt.



Windgeschwindigkeit in einer Höhe von 140 m über Grund;
Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Natur und Messungen (LUBW, www.windatlas-bw.de)

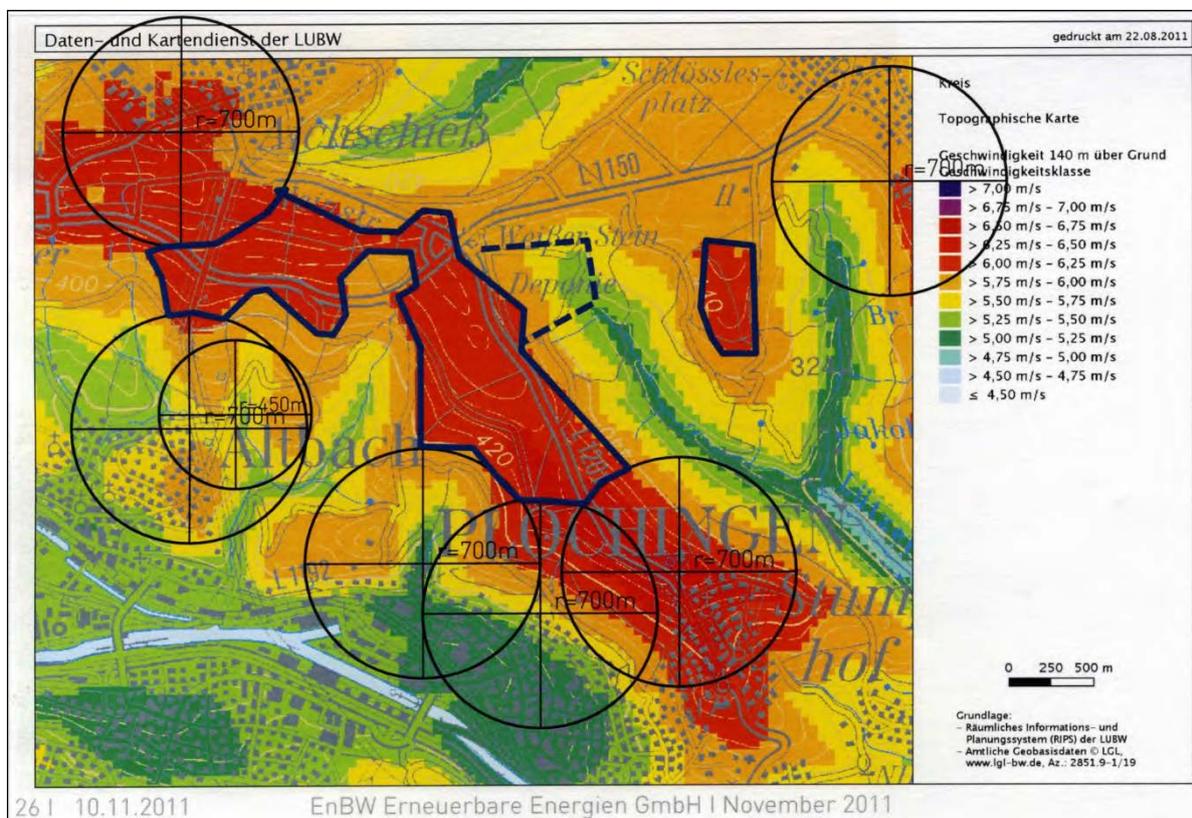
Hinsichtlich des Eignungskriteriums der notwendigen Windgeschwindigkeit (> 6,0 m/s) gibt es auf der Gemarkung Plochingen Flächen im Bereich des Anstiegs zum Schurwald sowie

auf dem Schurwald zwischen dem Stumpenhof und der Kreuzung der L 1201 / L 1150. In Altbach ist lediglich eine kleine Fläche an der nördlichen Gemarkungsgrenze unweit der L 1150 kartiert, die dieses Kriterium erfüllt.

Außer der Windhöffigkeit sind bei der Standortwahl von Windkraftanlagen noch weitere Kriterien zu beachten. Dazu gehören u.a. die Entfernung zu Wohngebieten und die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes. In diesem Zusammenhang sei auch auf den Umweltbericht für die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Gemeindeverwaltungsverband Plochingen–Altbach–Deizisau verwiesen. In diesem Umweltbericht (Ingenieurbüro Blaser, Esslingen, 14.09.2012) wurden die Windpotentialflächen im Verbandsgebiet – „Konzentrationszonen für Windkraftanlagen“ - auch unter Berücksichtigung der Kriterien des Windenergieerlasses Baden-Württemberg vom 09.05.2012 untersucht. Informationen zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung sind auch im Umweltbericht für die Teilfortschreibung des Regionalplans zur Ausweisung von Vorranggebieten zur Nutzung der Windenergie enthalten, den der Verband Region Stuttgart veröffentlicht hat (Stand: 27.07.2012).

Darüber hinaus ist die örtliche Situation im Hinblick auf die Andienung, Erschließung, Stromeinspeisungsmöglichkeiten und die Baugrundverhältnisse zu überprüfen. Ferner sind z.B. auch der Luftverkehr (Flugerwartungsgebiete) und Richtfunkstrecken zu bedenken.

Zu den wichtigsten Kriterien zählen **Mindestabstände von Windrädern zu Wohngebieten**, um Beeinträchtigungen für die Bevölkerung durch Lärm, Schattenwurf und sonstige optische Immissionen zu minimieren. Gemäß den Vorgaben des Windenergieerlasses sind Entfernungen von mindestens 700 m von Windkraftanlagen zu Wohnbebauung einzuhalten. Der Abstand zu Einzelwohnhäusern und Siedlungssplittern (Weiler) soll wenigstens 450 m betragen. Bei Beachtung dieser Vorsorgeabstände ist davon auszugehen, dass geltende Immissionsrichtwerte – wie die Regelungen der TA Lärm - eingehalten werden.



Windgeschwindigkeit in einer Höhe von 140 m über Grund sowie Abstände zur Wohnbebauung; Quellen: Landesanstalt für Umwelt, Natur und Messungen (LUBW, www.windatlas-bw.de) und EnBW Erneuerbare Energien GmbH

Die EnBW Erneuerbare Energien GmbH hat in ihrer Untersuchung die Mindestabstände von Windrädern zu Wohngebieten in die entsprechende Karte (siehe oben) übertragen, was

naturgemäß zu einer Verkleinerung des potentiellen Bereichs für Windräder (blau umrandete rote Fläche) geführt hat.

Für die Prüfung von Windkraftstandorten im Hinblick auf die **Belange von Schutzgebieten** gilt, dass entsprechende Anlagen z.B. in Naturschutzgebieten, in der Kernzone des Biosphärengebietes der Schwäbischen Alb und in Vogelschutzgebieten nicht zulässig sind. Dagegen ist die Errichtung von Windrädern in Landschaftsschutzgebieten, Naturparks und in der Pflege- und Entwicklungszone des Biosphärengebietes der Schwäbischen Alb im Rahmen von Einzelfallbetrachtungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Untersuchungen ergaben, dass die Windpotentialflächen im Norden von Plochingen und Altbach vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Schurwaldrand Altbach–Plochingen–Reichenbach“ liegen. Diese Bereiche sind als Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie im Entwurf zur Teilfortschreibung des Regionalplans enthalten. Im Rahmen des entsprechenden Anhörungsverfahrens wird sich die Naturschutzbehörde äußern, ob an diesen Standorten eine Befreiung oder Änderung der Schutzgebietsverordnung möglich sein wird.

Darüber hinaus befindet sich die Fläche in einem regionalen Grünzug. Dies ist jedoch kein Hindernisgrund, da im künftigen Regionalplan gemäß Plansatz 4.2.1.2.4 innerhalb der Vorranggebiete regionalplanerische Zielaussagen zur Sicherung von Freiraumfunktionen dem Bau von regionalbedeutsamen Windkraftanlagen nicht entgegenstehen.

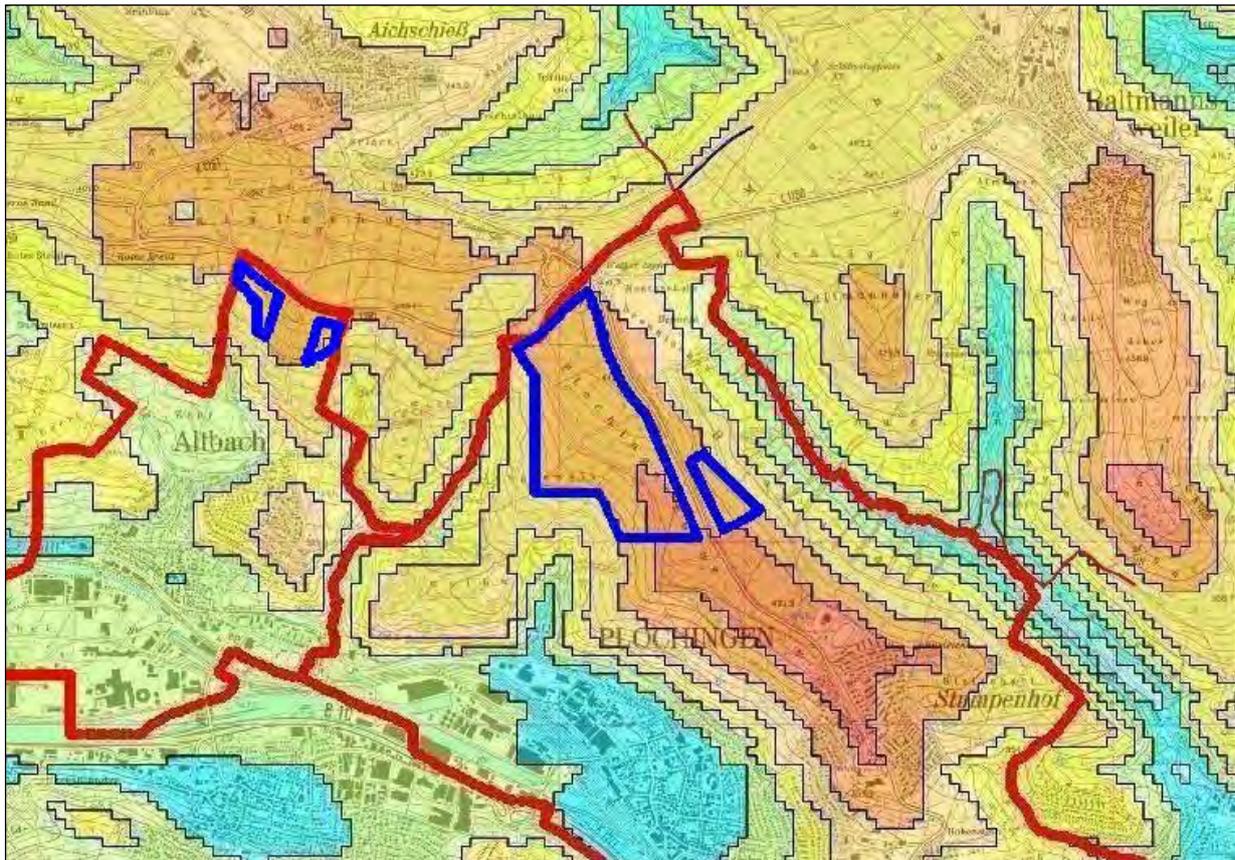
Ferner liegen die Untersuchungsgebiete - gemäß Landeswaldgesetz - innerhalb von geschützten Waldbereichen. Da die Flächeninanspruchnahme von Windrädern gering ist, sind die Waldfunktionen gewährleistet. Gegebenenfalls kann die Forstbehörde eine Waldumutzungsgenehmigung unter Auflagen erteilen.

Außerdem befinden sich die Windpotentialflächen im Norden von Plochingen und Altbach teilweise innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Deshalb ist im Rahmen eines anlagenbezogenen Genehmigungsverfahrens vom Amt für Wasser- und Bodenschutz mit entsprechenden Anordnungen zu rechnen.

Berücksichtigt man nun die erforderlichen Sicherheitsabstände gemäß des Windenergieerlasses Baden-Württemberg zu Hochspannungsleitungen (1 – 3facher Rotordurchmesser bzw. ca. 150 m) sowie zu den Landesstraßen der L 1150 und der L 1201 von 40 m, kann man für das Verbandsgebiet Folgendes feststellen:

- Im Norden von Altbach sind westlich und östlich der Hochspannungsleitungen 2 Bereiche (5,3 ha und 1,2 ha) als mögliche Standorte für Windkraftanlagen denkbar.
- Auf der Gemarkung Plochingen gibt es eine größere Fläche (67,3 ha) westlich der L 1201, die sich eventuell für eine Windkraftnutzung eignen würde. Östlich der L 1201 kommt ein Areal mit 8,1 ha für entsprechende Anlagen in Frage.

Diese Bereiche sind in der Abbildung unten dargestellt. Allerdings muss diese erste Einschätzung noch anhand weiterer Kriterien und Restriktionen überprüft werden.



Windpotentialflächen im Verbandsgebiet unter Berücksichtigung der Abstände zur Wohnbebauung, zu Straßen, zu Hochspannungsleitungen und der Gemarkungsgrenzen;
 Datengrundlage: Landesanstalt für Umwelt, Natur und Messungen (LUBW, www.windatlas-bw.de und Geoinformationssystem INGRADA web)

Die **Belange des Umweltschutzes** sind insbesondere im Umweltbericht des Ingenieurbüros Blaser (14.09.2012) überprüft worden. Die Umweltauswirkungen von Windkraftanlagen auf die einzelnen Schutzgüter können an den untersuchten Standorten folgendermaßen zusammengefasst werden:

Für das **Schutzgut Mensch** besteht im Hinblick auf die Lärmbelastung und Schlagschatten lediglich ein geringes Eingriffsrisiko, da ein ausreichender Vorsorgeabstand eingehalten wird.

Das Eingriffsrisiko des **Schutzgutes Boden** wird wegen der geringen Flächeninanspruchnahme bzw. Versiegelung als mittel bewertet. Im Bereich von Hanglagen sind Baugrundgutachten notwendig, um ggf. Vorkehrungen gegen Rutschungsvorgänge zu treffen.

Bezüglich des **Schutzgutes Wasser** ist nur ein geringes Risiko zu verzeichnen, da einerseits keine Oberflächengewässer vorhanden sind und aufgrund des geringen Versiegelungsgrades die Grundwasserneubildung lediglich in geringem Maße beeinträchtigt wird.

Das **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie besonders geschützte Arten** weist bei Realisierung der Planung ein mittleres bis hohes Risiko auf. Teilweise sind in den Untersuchungsräumen hochwertige Laubgehölze vorhanden. Durch eine Standortwahl der Windräder auf geringerwertigen Biotopstrukturen – z.B. innerhalb von Nadelholzbeständen – kann jedoch das Eingriffsrisiko verringert werden.

Hinsichtlich der besonders und streng geschützten Arten wie heimische Fledermäuse lässt sich feststellen, dass aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme ein mittleres Risiko für die Leitstrukturen, Jagdhabitats und Quartiere dieser Tiere besteht. Der entsprechende Lebensraumverlust kann durch eine Standortwahl auf nicht fledermausrelevanten Flächen vermieden bzw. verkleinert werden. Für die Kollisionen mit den Rotorblättern besteht ein hohes Risiko, das durch die Verwendung von Anlagen mit einer Nabenhöhe von mindestens 140 m und der Standortwahl reduziert werden kann. Für Vögel besteht in diesem Zusammenhang lediglich ein geringes Risiko, da windenergieempfindliche Arten an den 4 untersuchten Standorten nicht vorkommen.

Das **Schutzgut Klima / Luft** ist aufgrund geringem Versiegelungsgrad und fehlender Behinderung des Kaltluftabflusses durch Windkraftanlagen lediglich wenig gefährdet.

Für das **Schutzgut Landschaft** stellen die potentiellen Windräder ein mittleres Risiko dar, da die Bereiche teilweise exponiert und deshalb von größerer Entfernung einsehbar sind. Mit der Auswahl weniger exponierter Standorte kann das Eingriffsrisiko vermindert werden.

Insgesamt kann das Eingriffsrisiko der 4 geprüften Standorte auf die Schutzgüter mit geeigneten Maßnahmen minimiert werden, so dass im Ganzen betrachtet ein mittleres Konfliktpotential verbleibt.

Im Hinblick auf den **Flugverkehr** ist zu den Windpotentialflächen innerhalb des Flugerwartungsgebiets festzustellen, dass voraussichtlich keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die geplanten Standorte bestehen. Allerdings ist es denkbar, dass je nach genauer Lage Einschränkungen bezüglich Anzahl und Höhe der geplanten Windenergieanlagen zu beachten sind. Eine abschließende Entscheidung erfolgt nach einer Einzelfallüberprüfung auf der Grundlage einer konkreten Vorhabensplanung durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung.

Die vier Windpotentialflächen in Altbach und Plochingen werden von einer bestehenden **Richtfunkstrecke** etwa in westnordwestlicher – ost-südöstlicher Richtung durchquert. Bei der konkreten Planung ist dies zu berücksichtigen, damit keine Störungen der Funkverbindungen auftreten. Gegebenenfalls können Richtfunkstrecken auch anders geführt werden.

Bezüglich der Landesverteidigung wird darauf hingewiesen, dass der Bestand an Radaranlagen der militärischen Flugsicherung und Luftverteidigung sowie Übungsräume und Strecken einschließlich Nachttiefflugkorridore und Hubschraubertiefflugstrecken derzeit nicht bekannt ist. Daher sollte die Wehrbereichsverwaltung Süd im Rahmen eines anlagenbezogenen Genehmigungsverfahrens einbezogen werden.

Abschließend ist anzumerken, dass bei einer realen Planung eines Windrades auch innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen „Konzentrationszonen für Windkraftanlagen“ ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich ist, bei dem sämtliche Umwelteinwirkungen und schutzwürdigen Belange nochmals eingehend zu prüfen sind.

Zu den im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans dargestellten „Konzentrationszonen für Windkraftanlagen“ wird darauf hingewiesen, dass diese wegen des Fehlens einzelner rechtlicher Voraussetzungen zum Zeitpunkt der Planfeststellung und hier insbesondere von Vorranggebieten für die Windkraft im Regionalplan gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung des Plans ausgenommen werden. Sie sollen zu einem späteren Zeitpunkt in Abstimmung auf die entsprechende Änderung des Regionalplans in einem eigenständigen Planverfahren wieder aufgegriffen werden.

Plochingen, den 24.02.2010 / 28.03.2012 / 16.05.2013 / 15.09.2013 / 19.03.2014

Anhang A Gebietssteckbriefe

Stadt Plochingen - Wohnbauflächen

- 1 Gebiet „Schafhausäcker“
- 2 Gebiet „Ulmer Straße“
- 3 Gebiet „Talweg“
- 4 Gebiet „Gottesäcker“
- 5 Gebiet „Talweg - Erweiterung“
- 6 Gebiet „Stumpenhof Erweiterung“

Gemeinde Altbach - Wohnbauflächen

- 7 Gebiet „Siechenhaus“
- 8 Gebiet „Äußere Kürze“
- 9 Gebiet „Jägerhalde“

Gemeinde Deizisau - Wohnbauflächen

- 10 Gebiet „Daiber“
- 11 Gebiet „Vordere Erwise“
- 12 Gebiet „Lucke“

Gemeinde Altbach - Gewerbeflächen

- 13 Gebiet „Ghaiwiesen“

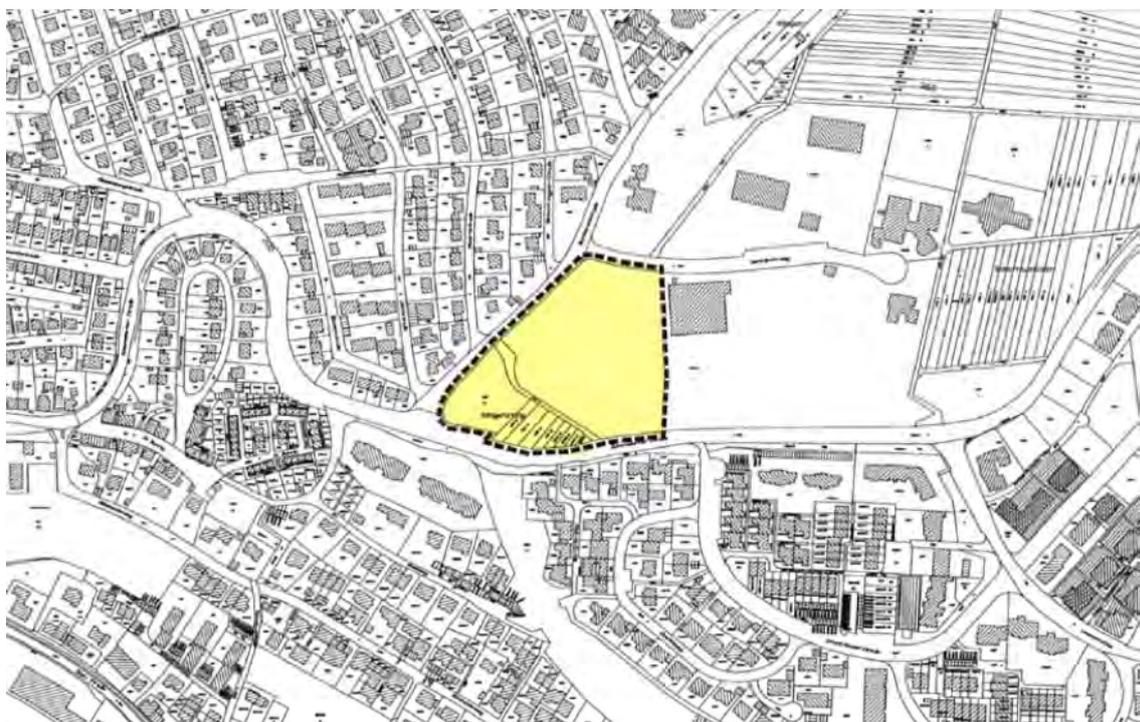
Gemeinde Deizisau - Gewerbeflächen

- 14 Gebiet „Klingenäcker“
- 15 Gebiet „Äußerer Brühl“
- 16 Gebiet „Erweiterung Gewerbegebiet West“

1 Stadt Plochingen, Gebiet "Schafhausäcker"

LAGE, GRÖSSE:	
-	Lage im Stadtgebiet in Halbhöhenlage zwischen Schorndorfer Straße, Beethovenstraße und Carl-Orff-Weg.
-	Entfernung zu Kindergarten und Schule ca. 100 – 200 m zu Versorgungseinrichtungen des tägl. Bedarfs (Lettenäcker) ca. 400 m zur Stadtmitte ca. 700 – 900 m zu öffentlichen Verkehrsmitteln Bushalt an der Schornd. Str. Bahnhof ca. 1.200 m
-	Größe ca. 1,91 / 1,41 ha
TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE:	
-	steiler bis mittelsteiler nach Süden und Südwesten geneigter Bereich.
-	Höhenlage: 310 – 330 m ü. N.N., Ausbildung eines oberen Plateaus.
-	Untergrund: überwiegend Schichten des Lias, meist dunkle, blättrige Tone und Tonmergel, teilweise auch mit Kalksteinbänken versetzt. Eine Verwerfungskante verläuft durch das Gebiet.
-	darüber umfangreiches Auffüllmaterial unterschiedlicher Mächtigkeit (Klingenauffüllung mit Aushubmaterial der Umgebung, teilweise nur Aufhaltungen).
-	zum Teil Anpassung an das vorhandene Geländere relief
NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSV ERHÄLTNI SSE:	
-	im südlichen Teil und im Bereich der Hangzone Nutzung als Grünland mit Baumbestand (teilweise Obstbaumstandorte) und Heckenstrukturen.
-	Nutzung des nördlichen nahezu ebenen Teilbereichs als Parkplatz bzw. als Freifläche für Veranstaltungen (Festplatz).
-	überwiegend städtische Grundstücke, kleinteilige private Flurstücke im südl. Teil.
ERSCHLI ESSUNG, TECHNISCHE VER- UND ENT SOR GUNG:	
-	Verkehrsanbindung über Beethovenstraße und Carl-Orff-Weg mit Anschluss über die Schorndorfer Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.
-	technische Ver- und Entsorgung mit Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz (Entsorgung im Mischsystem).
-	ausreichende Leitungskapazitäten vorhanden.
PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN, RESTRIKTIONEN, UMWELTEINFLÜSSE:	
-	Gebiet im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Parkplatznutzung ausgewiesen.
-	rechtskräftiger Bebauungsplan „Schafhausäcker“ – 4. Ergänzung im Planbereich 05 Lettenäcker vom 15.03.1978.
-	umfangreiche Klingenauffüllungen mit Aushubmaterial, Altablagerung mit Vorklassifizierung B = belassen (unter der derzeitigen Nutzung ist eine akute Gefährdung von Schutzgütern nicht gegeben).

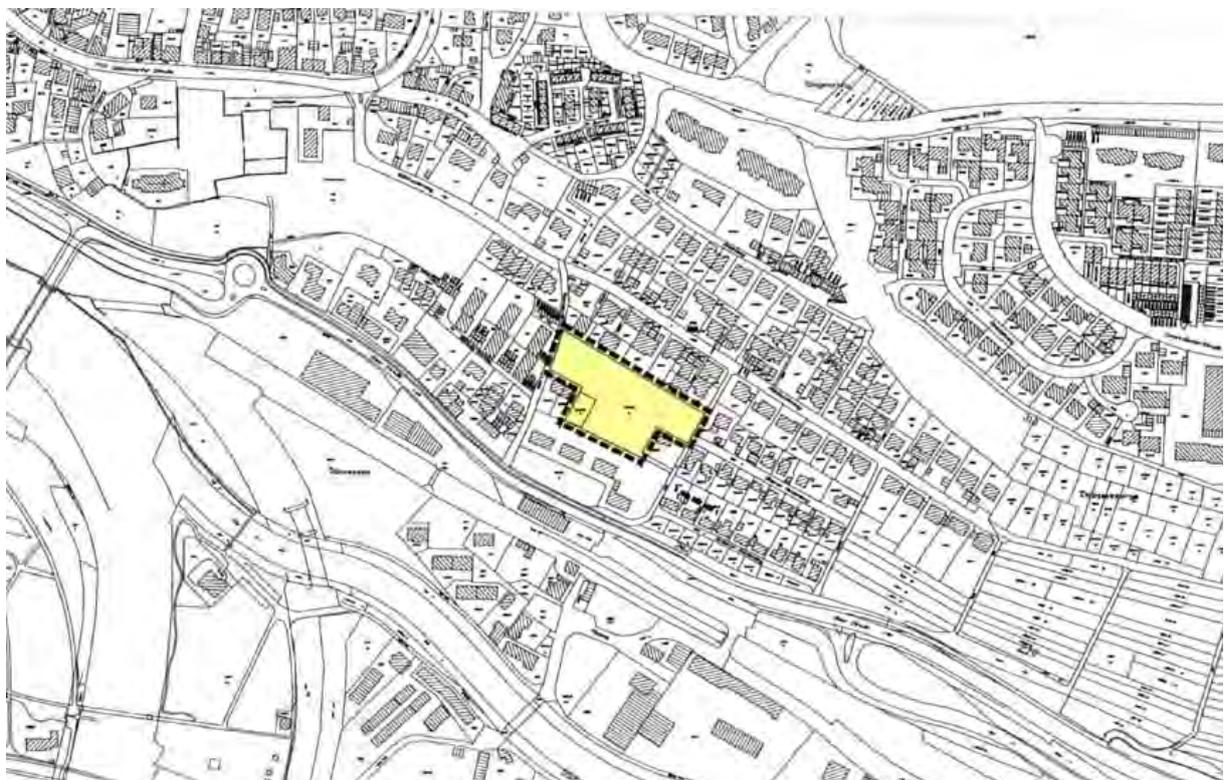
-	Lärmimmissionen durch Sporthallenbetrieb und Verkehrsimmissionen der Schorndorfer Straße.
-	Teilbereich als § 30 Biotop ausgewiesen (schützenswerte Feldhecken und Feldgehölze) Reduzierung der Baufläche um ca. 0,5 ha
BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN:	
-	Ausbildung als Allgemeines Wohngebiet (WA).
-	verdichtete Bebauung (gereimte Bauformen, Mehrfamilien-Gebäude) unter Aufnahme der Topographie.
-	Eingrünung des Gebietes (Übergang zur Umgebung).
-	bauliche Dichte 35 WE/ha = 65 – 70 WE GRZ 0,35 – 0,4
ABSCHÄTZUNG EINGRIFFSAUSGLEICH:	
-	Gebiet mit mittlerer bis hoher Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz (innerörtliche Grünfläche, nördlicher Teil versiegelt (Parkplatz)).
-	Teilbereich als § 30-Biotop ausgewiesen (schützenswerte Feldhecken und Feldgehölze)
-	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen (z.B. Erhaltung von Grünbeständen).
-	zusätzliche Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.
EFFEKTIVITÄT DER MASSNAHME:	
-	gute Verkehrsanbindung, nahe gelegene Infrastruktureinrichtungen
-	unproblematische innere Erschließung des Geländes.
-	in den Hangbereichen erhöhter baulicher Aufwand aufgrund von Topographie und Untergrundverhältnissen.
-	Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich.
-	Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen (passiver Lärmschutz).



2 Stadt Plochingen, Gebiet "Ulmer Straße"

LAGE, GRÖSSE:	
-	Lage am Rande der Talau der Fils im östlichen Stadtgebiet.
-	unbebaute Fläche zwischen bestehender Bebauung.
-	Entfernung zum Kindergarten ca. 800 m zur Schule ca. 800/1.100 m zur Stadtmitte ca. 400 - 600 m zu öffentlichen Verkehrsmitteln Bahnhof ca. 600 m Bushalt direkt an der Ulmer Str.
-	Größe ca. 0,52 ha
TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE:	
-	Plangebiet am Hangfuß des Filstales.
-	Leichte bis mäßig steile Südhänglage mit mittlerer Hangneigung.
-	Höhenlage: 263 – 274 m ü. N.N.
-	geologischer Untergrund: überwiegend Sandstein mit dazwischenliegenden Tonmergeln. Über dem gewachsenen Untergrund Hängeschutt mit wechselnder Mächtigkeit und Beschaffenheit, teilweise Lößbeimengungen mit Knollenmergelvorkommen.
NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE:	
-	Nutzung des Planbereichs als innerörtliche Freifläche, Wiesenfläche mit Obstbaumbeständen, Gartennutzung.
-	im Eigentum der Bahn AG (DB).
ERSCHLIESSUNG, TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG:	
-	Erschließung des Plangebietes von der Ulmer Straße (L 1192) aus über Mühlgärtenweg bzw. Zufahrtsweg zum Gebiet „Halde“ (Flst.Nr. 3263).
-	über Ulmer Straße Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.
-	technische Ver- und Entsorgung mit Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz (Entsorgung im Mischsystem) möglich, ausreichende Leitungskapazitäten vorhanden.
PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN, RESTRIKTIONEN, UMWELTEINFLÜSSE:	
-	Gebiet im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen.
-	Streuobstbestände im Hangbereich.
-	Verkehrsimmissionen durch Bahnlinie Stuttgart – Ulm, B 10 und Ulmer Straße (L 1192), Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (Schallimmissionsprognose).

BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN:	
-	Ausbildung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA).
-	geeignet für eine Einzel- und Doppelhausbebauung, verdichtete Bauformen möglich (Reihenhäuser) Baudichte: 35 WE/ha = 15 - 20 WE GRZ 0,35 – 0,4
ABSCHÄTZUNG EINGRIFFSAUSGLEICH:	
-	Bereich insgesamt mit mittlerer Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz
-	durch Bebauung Eingriff in fast alle Schutzgüter.
-	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen (z.B. Erhaltung von Obstbaumbeständen).
-	Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.
EFFEKTIVITÄT DER MASSNAHME:	
-	unproblematische Erschließung des Geländes unter Nutzung des Bestandes.
-	erhöhter baulicher Aufwand (Gründung, Statik) aufgrund von Topographie und Untergrundverhältnissen.
-	Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen (passiver Lärmschutz).



3 Stadt Plochingen, Gebiet "Talweg"

LAGE, GRÖSSE:																
-	Lage südöstlich des Stadtteils Stumpenhof im Anschluss an die bestehende Bebauung am Talweg.															
-	südliche Begrenzung durch Schorndorfer Straße L 1201, östliche Abgrenzung bestehender Feldweg Flst. Nr. 3714, nördliche Grenze der Flurstücke Flst.Nr. 3767 und 3786.															
-	<table border="0"> <tr> <td>Entfernung</td> <td>zum Kindergarten</td> <td>ca. 300 – 400 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>zu schulischen Einrichtungen</td> <td>ca. 300 – 500 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Stumpenhof/Lettenäcker)</td> <td>ca. 300 - 500 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>zur Stadtmitte/zum Bahnhof</td> <td>ca.1500 - 2000 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus – neuer Bushalt)</td> <td>ca. 50 - 200 m</td> </tr> </table>	Entfernung	zum Kindergarten	ca. 300 – 400 m		zu schulischen Einrichtungen	ca. 300 – 500 m		zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Stumpenhof/Lettenäcker)	ca. 300 - 500 m		zur Stadtmitte/zum Bahnhof	ca.1500 - 2000 m		zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus – neuer Bushalt)	ca. 50 - 200 m
Entfernung	zum Kindergarten	ca. 300 – 400 m														
	zu schulischen Einrichtungen	ca. 300 – 500 m														
	zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Stumpenhof/Lettenäcker)	ca. 300 - 500 m														
	zur Stadtmitte/zum Bahnhof	ca.1500 - 2000 m														
	zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus – neuer Bushalt)	ca. 50 - 200 m														
-	Größe ca. 3,81 ha															
TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE:																
-	leicht nach Osten und Nordosten geneigter Hangbereich mit mäßiger Hangneigung (Aussichtslage).															
-	Höhenlage: 360 – 380 m ü. N.N.															
-	geologischer Untergrund: überwiegend Verwitterungsböden mit Lehmauflage, verschieden mächtige Decken von Verwitterungslehm, teilweise mit Lössbeimengungen, meist schwer wasserdurchlässig.															
NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE:																
-	überwiegend landwirtschaftliche Nutzung															
-	einzelne Garten- und Baumwiesengrundstücke mit Obstbaumbeständen.															
-	teilweise Hecken- und Gehölzstrukturen vorhanden.															
-	kleinteilige Parzellenstrukturen, schmale Grundstückszuschnitte (Parzellengrößen von ca. 2,0 – 14,0 a).															
-	unterschiedliche Grundstückseigentümer.															
ERSCHLIESSUNG, TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG:																
-	(Haupt-)Erschließung des Baugebiets von der Schorndorfer Straße (L 1201) aus mit Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.															
-	technische Ver- und Entsorgung mit Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz, ausreichende Leitungskapazitäten vorhanden.															
-	Entwässerung über ein modifiziertes Trennsystem möglich.															
-	teilweise Leitungsrechte bzw. Grunddienstbarkeiten erforderlich.															
PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN, RESTRIKTIONEN, UMWELTEINFLÜSSE:																
-	Ausweisung im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche															
-	Plangebiet grenzt an regionale Grünzäsur.															
-	Bereich mit Bedeutung für die Landwirtschaft (gute Böden/Topographie).															
-	Abstand von der L 1201 gemäß Straßenverkehrserlass (20 m-Anbaugrenze)															
-	Verkehrslärm – Verkehrsimmissionen durch L 1201 (Lärmschutzmaßnahmen erforderlich – Schallimmissionsprognose).															

BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN:	
-	Ausbildung als Allgemeines Wohngebiet (WA) oder Reines Wohngebiet (WR).
-	zusammenhängende Wohnbaufläche, geeignet für eine differenzierte Bebauung (bauliche Vielfalt).
-	verdichtete Bauformen möglich (Reihen-, Ketten-, Stadthausbebauung, Geschosswohnungsbau).
-	lockere Bauweisen zu den Rändern und zur freien Landschaft (Einzel-, Doppelhäuser).
-	Ausbildung eines neuen Ortsrandes mit Ortsrandeingrünung.
-	bauliche Dichte 35 - 40 WE/ha = 160 – 180 WE/ha GRZ 0,35 – 0,4
ABSCHÄTZUNG EINGRIFFSAUSGLEICH:	
-	Bereich mit mittlerer Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz (landwirtschaftliche Flächen).
-	Kaltluftentstehungsgebiet.
-	durch Bebauung Eingriff in fast alle Schutzgüter.
-	Ausgleich des Eingriffs nur teilweise im Plangebiet möglich (Durchgrünung des Gebiets und Eingrünung des Siedlungsrandes).
-	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen.
-	zusätzlich Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich.
EFFEKTIVITÄT DER MASSNAHME:	
-	gute Wohnlage – Aussichtslage.
-	unproblematische Bebaubarkeit des Gebiets (zusammenhängende Baufläche, leichte Hangneigung, Untergrundverhältnisse, effektive Erschließung).
-	Ausbildung von unterschiedlichen Bauformen möglich (bauliche Mischung).
-	abschnittweise Durchführung möglich.
-	Nutzung der nahegelegenen Infrastruktureinrichtungen
-	Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen entlang der L 1201 (aktiver und passiver Lärmschutz).



4 Stadt Plochingen, Gebiet "Gottesäcker"

LAGE, GRÖSSE:	
-	Lage des Gebietes im nordwestlichen Stadtgebiet, Ortsrandlage, nördlich der Esslinger Straße in Verlängerung der Hindenburgstraße, ein Teilbereich grenzt direkt an die Esslinger Straße an.
-	Entfernung zu Kindergarten und Schule ca. 800 – 1.000 m zur Stadtmitte ca. 1.000 m zu öffentlichen Verkehrsmitteln - Bushalt an der Esslinger Straße ca. 100 m Bahnhof ca. 750 m
-	Größe ca. 1,18 ha
TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE:	
-	ausgeprägte Südwesthanglage mit mäßig steiler (Hangfuß) bis steiler Hangneigung (Aussichtslage).
-	Höhenlage ca. 262 – 285 m ü. N.N.
-	geologischer Untergrund: überwiegend Stubensandstein unterschiedlicher Beschaffenheit – im Wesentlichen hart, teilweise auch mürbe mit dazwischenliegenden Sanden, im unteren Hangbereich Hängeschutt unterschiedlicher Mächtigkeit.
NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE:	
-	maßgebliche Nutzung als Baumwiesengrundstücke (Streuobstwiesen, teilweise Kleingartennutzung), dazwischen liegende Baugrundstücke mit Bebauung.
-	überwiegend kleinteilige Parzellenstrukturen mit unterschiedlichen Parzellenschnitten (Parzellengrößen von ca. 1,1 – 20,0 a).
-	verschiedene Grundstückseigentümer.
ERSCHLIESSUNG, TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG:	
-	Verkehrerschließung des Gebietes von der Esslinger Straße (L 1192) aus mit Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.
-	technische Ver- und Entsorgung gewährleistet mit Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz. Kapazitäten ausreichend (Entsorgung im Mischsystem möglich).
-	Wasserversorgung über den neuen Behälter „Pfaffenhalde“ (Druckausgleich erforderlich).
-	Entwässerung im Mischsystem zur Esslinger Straße (evtl. Grunddienstbarkeiten erforderlich).
PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN, RESTRIKTIONEN, UMWELTEINFLÜSSE:	
-	Gebiet im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.
-	Bebauung östlicher Teilbereich und Flächen an der Esslinger Straße nach § 34 BauGB (Umgebungsbebauung).
-	Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs mit Ermittlung eines Preisträgers (städtebaulicher Entwurf).

-	nach Biotopkartierung als ein Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion charakterisiert. Bedeutung für Natur, Landschaftspflege und Artenschutz, teilweise Biotopstrukturen vorhanden.
-	Bestand an Trockenmauern, Feldgehölzen und Feldhecken, Streuobstbestände vorhanden.
-	Angrenzung an das Landschaftsschutzgebiet „Schurwaldrand“.
-	Verkehrslärm – Verkehrsimmissionen durch Bahnlinie Stuttgart – Ulm und Esslinger Straße (L 1192 – Lärmschutzmaßnahmen erforderlich – Schallimmissionsprognose).
-	Fluglärm – Einwirkungsbereich entsprechend der Lärmkonturkarte Flughafen Stuttgart (55 – 60 dB(A)).

BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN:

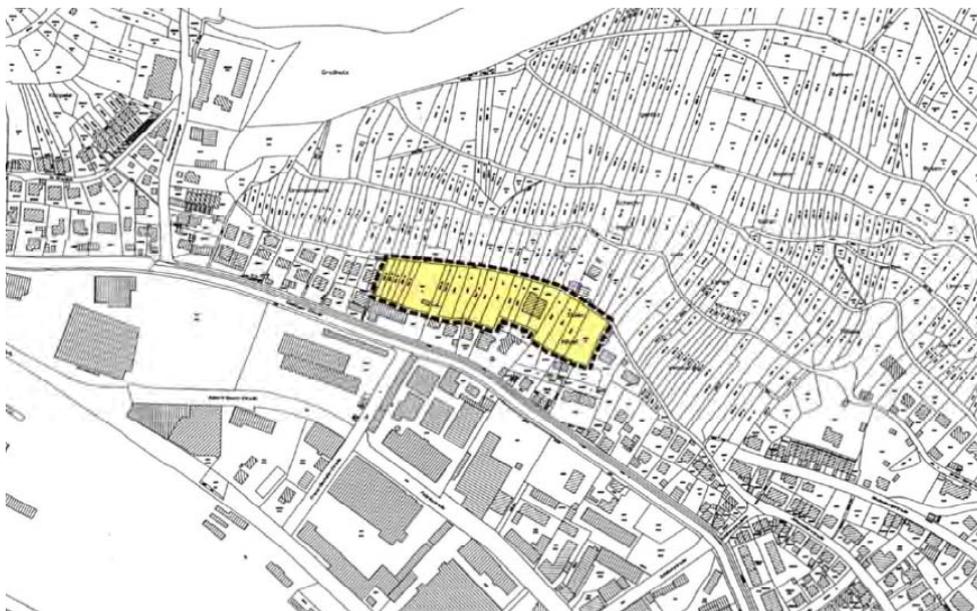
-	Ausbildung als Allgemeines Wohngebiet (WA).
-	Flächen geeignet für eine Einzel- und Doppelhausbebauung, verdichtete Bauformen möglich, landschaftsgerechte Bauweise mit Durchgrünung.
-	aufgrund der ausgeprägten Hanglage spezifische Bauformen sinnvoll.
-	besondere Gestaltung der Rand- und Übergangsbereiche zur freien Landschaft (Ortsrandeingrünung)
-	bauliche Dichte 30 – 35 WE/ha = 35 – 40 WE GRZ 0,3 – 0,35

ABSCHÄTZUNG EINGRIFFSAUSGLEICH:

-	Bereich mit mittlerer bis hoher Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz..
-	Gebiet als Bereich mit ökologischer Ausgleichsfunktion charakterisiert.
-	Ausgleich des Eingriffs nur bedingt im Planbereich möglich (Durchgrünung).
-	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen.
-	zusätzliche Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

EFFEKTIVITÄT DER MASSNAHME:

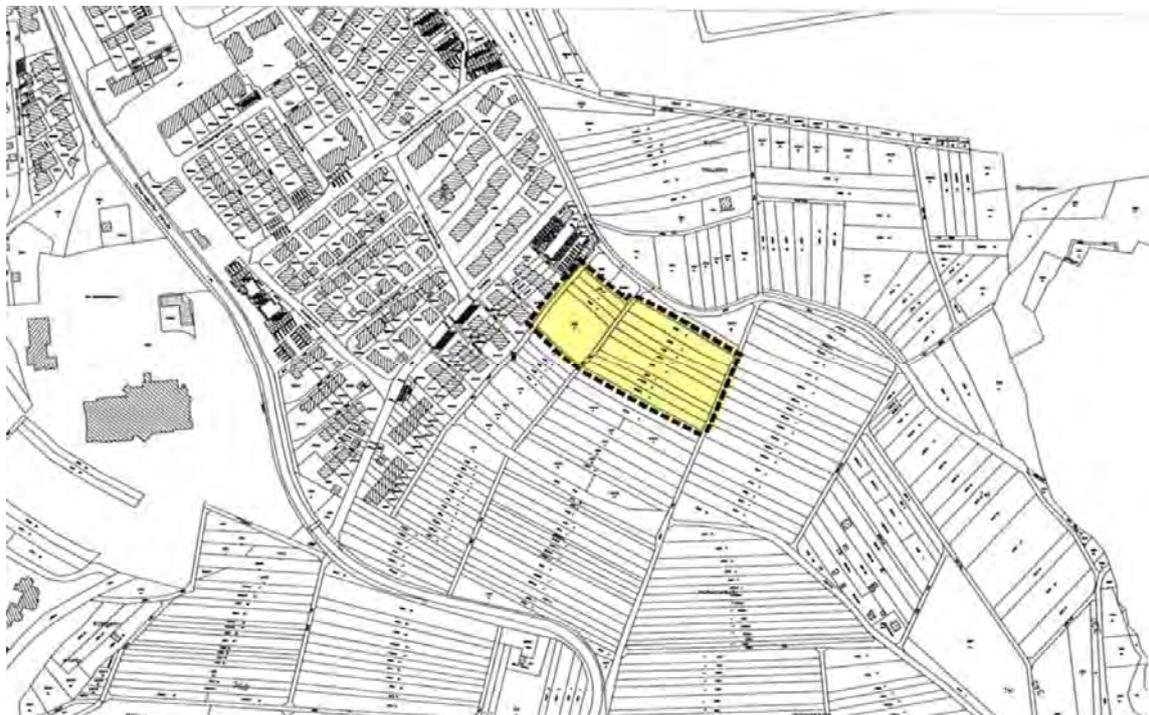
-	aufwendige Erschließung der Bauflächen
-	erhöhter baulicher Aufwand aufgrund von Topographie und Untergrundverhältnissen.
-	Umfangreiche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich.
-	Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen (passiver Lärmschutz)..



5 Stadt Plochingen, Gebiet "Talweg - Erweiterung"

LAGE, GRÖSSE:	
-	Lage südöstlich des Stadtteils Stumpenhof im Anschluss an die geplante Bebauung am Talweg.
-	nach Süden Übergang in geplantes Baugebiet „Talweg“, östliche Abgrenzung durch bestehenden Feldweg Flst. Nr. 3714, nördliche Begrenzung Kornbergweg.
-	Entfernung zum Kindergarten ca. 300 – 400 m zu schulischen Einrichtungen ca. 500 – 700 m zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Stumpenhof/Lettenäcker) ca. 300 – 500 m zur Stadtmitte/zum Bahnhof ca. 1600- 2100 m zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus – neuer Bushalt) ca. 150 – 200 m
-	Größe ca. 1,14 ha
TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE:	
-	leicht bis mäßig nach Osten und Südosten geneigter Hangbereich (Aussichtslage).
-	Höhenlage: 353 – 369 m ü. N.N.
-	Untergrund: überwiegend Verwitterungsböden mit Lehmauflage.
-	verschieden mächtige Decken von Verwitterungslehm, teilweise mit Lössbeimengungen, meist schwer wasserdurchlässig (gute landwirtschaftliche Böden).
NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE:	
-	überwiegend landwirtschaftliche Nutzung
-	Hecken- und Gehölzstrukturen am Nordrand des Gebietes
-	kleinteilige Parzellenstrukturen, schmale Grundstückszuschnitte (Parzellengrößen von ca. 2,0 – 14,0 a).
-	unterschiedliche Grundstückseigentümer.
ERSCHLIESSUNG, TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG:	
-	(Haupt-)Erschließung von der Schorndorfer Straße (L 1201) aus mit Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz, Erschließungsmöglichkeit über den Kornbergweg.
-	technische Ver- und Entsorgung mit Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz, ausreichende Leitungskapazitäten vorhanden.
-	Entwässerung über ein modifiziertes Trennsystem möglich.
-	teilweise Leitungsrechte bzw. Grunddienstbarkeiten erforderlich.
PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN, RESTRIKTIONEN, UMWELTEINFLÜSSE:	
-	Ausweisung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche – von der Bebauung ausgenommen.
-	Plangebiet wird von regionaler Grünzäsur tangiert (Siedlungstrennung Plochingen/Reichenbach).
-	Bereich mit Bedeutung für die Landwirtschaft (gute Böden/Topographie).

BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN:	
-	Ausbildung als Reines Wohngebiet (WR).
-	überwiegend Einzel- und Doppelhausbebauung, verdichtete (gereihte) Bauformen möglich.
-	lockere Bauweisen zur freien Landschaft (Einzel-, Doppelhäuser).
-	Ausbildung eines neuen Ortsrandes mit Ortsrandeingrünung.
-	abschnittsweise Durchführung möglich
-	bauliche Dichte 30 - 35 WE/ha = 35 – 40 WE GRZ 0,3 – 0,35
ABSCHÄTZUNG EINGRIFFSAUSGLEICH:	
-	Bereich mit mittlerer Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz (landwirtschaftliche Fläche).
-	Kaltluftentstehungsgebiet.
-	Ausgleich des Eingriffs nur teilweise im Plangebiet möglich (Durchgrünung des Gebiets und Eingrünung des Siedlungsrandes).
-	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen.
-	zusätzlich Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich.
EFFEKTIVITÄT DER MASSNAHME:	
-	Aussichtslage am Siedlungsrand.
-	unproblematische Bebaubarkeit des Gebiets.
-	Erschließung im Zusammenhang mit Baugebiet „Talweg“, Weiterführung der Erschließungselemente.
-	Nutzung der nahegelegenen Infrastruktureinrichtungen



6 Stadt Plochingen, Gebiet "Stumpenhof Erweiterung"

LAGE, GRÖSSE:			
-	2 Teilflächen am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Stumpenhof im Anschluss an die bestehende Bebauung.		
-	nach Nordosten Übergang in die freie Landschaft / Außenbereich		
-	Entfernung	zum Kindergarten	ca. 250 - 250 m
		zu schulischen Einrichtungen	ca. 700 - 900 m
		zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Stumpenhof)	ca. 200 - 300 m
		zur Stadtmitte/zum Bahnhof	ca. 2500 - 2700 m
		zu öffentlichen Verkehrsmitteln Bushalt	ca. 250 - 350 m
-	Größe	Gesamtfläche	ca. 1,13 ha
		Teilgebiet 1 "Stumpenhof Nord"	ca. 0,64 ha
		Teilgebiet 2 "Stumpenhof Nordost"	ca. 0,49 ha
TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE:			
-	überwiegend leicht bis mäßig nach Süden geneigter Hangbereich mit gleichmäßiger Hangneigung (Aussichtslage).		
-	Höhenlage. „Stumpenhof Nord“ 402 – 424 m ü. NN, „Stumpenhof Nordost“ 377 – 391 m. ü. NN.		
-	geologischer Untergrund: überwiegend Verwitterungsböden mit Lehmauflage über Stubensandstein, verschieden mächtige Decken von Verwitterungslehm, teilweise mit Lössbeimengungen, meist schwer wasserdurchlässig.		
NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSSE:			
-	überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, Grünfläche		
-	differenzierte Parzellenstrukturen		
-	unterschiedliche Grundstückseigentümer, ca. 0,56 ha Stadt		
ERSCHLIESSUNG, TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG:			
-	Erschließung der Gebiete über bestehende Straßenführungen im Stadtteil Stumpenhof		
-	keine zusätzlichen Erschließungsstraßen erforderlich.		
-	technische Ver- und Entsorgung mit Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz, ausreichende Kapazitäten vorhanden.		
-	Teilweise Leitungsrechte bzw. Grunddienstbarkeiten erforderlich.		
PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN, RESTRIKTIONEN, UMWELTEINFLÜSSE:			
-	Ausweisung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche.		
-	Angrenzung an Landschaftsschutzgebiet „Schurwaldrand“ und FFH-Gebiet „Schurwald“.		
-	Weiterführung der vorhandenen Baustruktur.		
-	Angrenzung an den Außenbereich – Ausbildung eines neuen Ortsrandes.		

BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN:

- | | |
|---|---|
| - | Ausbildung als Allgemeines Wohngebiet (WA) oder Reines Wohngebiet (WR) |
| - | Arrondierung der bestehenden baulichen Strukturen. |
| - | Ausbildung von Einzel- und Doppelhäusern, gereimte Bauformen |
| - | Ausbildung eines neuen Ortsrandes mit Ortsrandeingrünung, Übergang in die freie Landschaft. |
| - | bauliche Dichte 30 - 35 WE/ha = 35 - 40 WE GRZ 0,3 - 0,35 |

ABSCHÄTZUNG EINGRIFFSAUSGLEICH:

- | | |
|---|--|
| - | Bereich mit mittlerer Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz (landwirtschaftliche Flächen, gute Böden). |
| - | Kaltluftentstehungsgebiet. |
| - | Ausgleich des Eingriffs nur teilweise im Plangebiet möglich (Durchgrünung des Gebiets und Eingrünung des Siedlungsrandes). |
| - | Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen. |
| - | zusätzlich Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. |

EFFEKTIVITÄT DER MASSNAHME:

- | | |
|---|--|
| - | Arrondierung des bestehenden Siedlungsgebietes, gute Wohnlage am Siedlungsrand - Aussichtslage |
| - | unproblematische Bebaubarkeit des Gebiets, leichte Hangneigung, Untergrundverhältnisse. |
| - | Aufnahme und Nutzung der vorhandenen Erschließungselemente – geringer Erschließungsaufwand. |
| - | Nutzung der nahegelegenen Infrastruktureinrichtungen. |



7 Gemeinde Altbach, Gebiet "Siechenhaus"

LAGE, GRÖSSE:																			
-	Lage im südöstlichen Gemeindegebiet																		
-	unbebaute Fläche zwischen den bestehenden Baugebieten „Vogelwiesen“ und „Losburgstraße/Grabenäcker“																		
-	<p>ortskernnahe Lage, gute Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur</p> <table> <tr> <td>Entfernung</td> <td>zu Kindergarten</td> <td>ca. 150 - 200 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>zur Grund- u. Hauptschule</td> <td>ca. 600 – 700 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>zur Ortsmitte (Einkaufen)</td> <td>ca. 400 – 500 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>zu öffentlichen Verkehrsmitteln</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bahnhof</td> <td>ca. 400 – 500 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bushalt an der Esslinger Straße</td> <td>ca. 250 – 300 m</td> </tr> </table>	Entfernung	zu Kindergarten	ca. 150 - 200 m		zur Grund- u. Hauptschule	ca. 600 – 700 m		zur Ortsmitte (Einkaufen)	ca. 400 – 500 m		zu öffentlichen Verkehrsmitteln			Bahnhof	ca. 400 – 500 m		Bushalt an der Esslinger Straße	ca. 250 – 300 m
Entfernung	zu Kindergarten	ca. 150 - 200 m																	
	zur Grund- u. Hauptschule	ca. 600 – 700 m																	
	zur Ortsmitte (Einkaufen)	ca. 400 – 500 m																	
	zu öffentlichen Verkehrsmitteln																		
	Bahnhof	ca. 400 – 500 m																	
	Bushalt an der Esslinger Straße	ca. 250 – 300 m																	
-	Größe ca. 3,97 ha																		
TOPOGRAPHIE/GEOLOGIE:																			
-	leicht nach Süden und Südwesten geneigte Fläche, auf einer Hangterrasse ca. 30 m über der Talau (Aussichtslage)																		
-	Höhenlage ca. 253 – 288 m ü. NN																		
-	Untergrund: ältere Schotterebenen über Stubensandstein, überdeckt und durchmengt mit Verwitterungslehm, teilweise Gehängelehm mit Lößbeimengung Hangzone – Gehängeschutt über gewachsenem Untergrund (Stubensandstein)																		
NUTZUNG; GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE:																			
-	überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau, Gemüse), teilweise Gartennutzung (Kleingärten)																		
-	im Hangbereich und am östlichen Rand Streuobstbestände																		
-	kleinteilige Parzellenstruktur, 47 Parzellen unterschiedlicher Größe (3,0 a – 15,0 a)																		
ERSCHLIESSUNG; TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG:																			
-	Anbindung des Plangebietes über Sedanstraße und Losburgstraße an das örtliche Straßennetz																		
-	ggf. zusätzliche Erschließung über eine neue Straßentrasse von der L 1192 (Bereich Hammelehle) – erhöhter Erschließungsaufwand durch Trassierung am Hang																		
-	technische Ver- und Entsorgung mit Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz (Entsorgung im modifizierten Trennsystem möglich), ausreichende Leitungskapazitäten.																		
-	Ver- und Entsorgung des westlichen Teils zur Sedanstraße Entsorgung des südlichen und östlichen Teilbereichs über neue Leitungsführungen nach Süden (Gebiet Vogelwiesen) teilweise Leitungsrechte bzw. Grunddienstbarkeiten erforderlich.																		
RECHTSVERHÄLTNISSE, RESTRIKTIONEN, UMWELTEINFLÜSSE:																			
-	Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche (W) ausgewiesen																		
-	keine planerischen Restriktionen aus Regionalplan																		

-	Lage in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Vogelwiesenbrunnen“ Hangbereich in Schutzzone II Beschränkungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.
-	Verkehrslärm – Verkehrsimmissionen durch Eisenbahnlinie Stuttgart – Ulm, B 10
-	Fluglärm - Einwirkungsbereich entsprechend der Lärmkonturkarte Flughafen Stuttgart (60 - 65 dB(A)).

BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN:

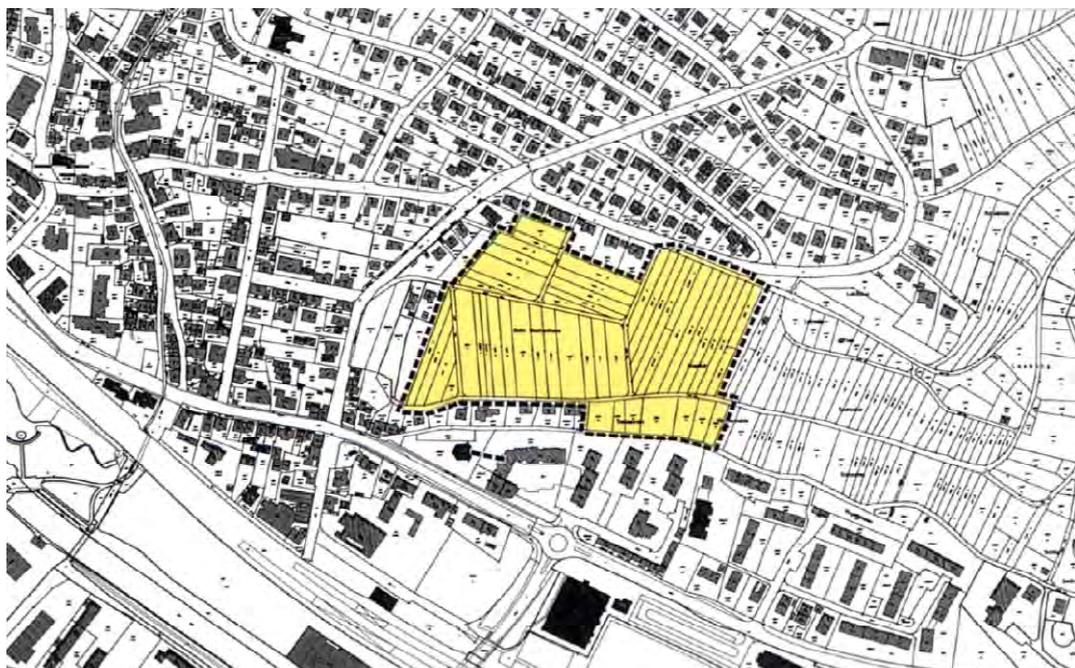
-	Ausbildung als Allgemeines Wohngebiet (WA) oder Reines Wohngebiet (WR)
-	Flächen geeignet für eine differenzierte Bebauung sowohl verdichtete Bauweisen mit unterschiedlichen Eigentumsformen (Mietwohnungsbau, Eigentumswohnungsbau) als auch Reihen-, Einzel- und Doppelhausbebauung möglich
-	Baudichte: 30 – 35 WE/ha = 120 – 140 WE GRZ 0,3 – 0,4

ABSCHÄTZUNG – EINGRIFFSAUSGLEICH:

-	Bereich mit überwiegend mittlerer Bedeutung für den Naturschutz
-	mit Ausnahme von Obstbaumbeständen keine besonders wertvollen Natur- und Landschaftsgüter vorhanden
-	Ausgleich nur teilweise im Gebiet möglich (Durchgrünung des Gebiets und Eingrünung des Siedlungsrandes).
-	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen.
-	zusätzliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich

EFFEKTIVITÄT DER MASSNAHME:

-	gute Wohnlage, Ortskernnähe, Aussichtslage
-	unproblematische Bebaubarkeit des Gebietes (leichte Hangneigung, Untergrundverhältnisse, Erschließung)
-	Ausbildung von unterschiedlichen Bauformen möglich (bauliche Mischung).
-	abschnittsweise Durchführung möglich



8 Gemeinde Altbach, Gebiet "Äußere Kürze"

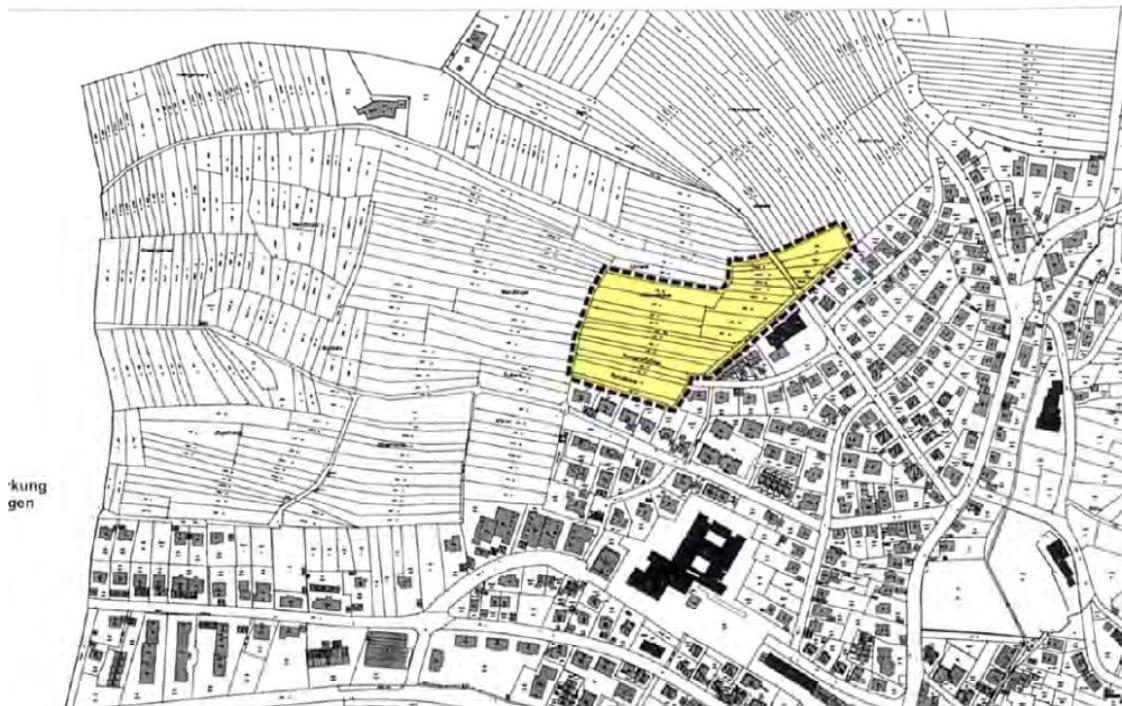
LAGE, GRÖSSE:	
-	Lage am nordwestlichen Ortsrand, im Anschluss an das bestehende Baugebiet „Am schönen Rain“
-	Entfernung zu Kindergarten ca. 250 - 350 m zur Grund- und Hauptschule ca. 300 – 400 m zur Ortsmitte (Einkaufen) ca. 500 – 600 m zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus) ca. 600 m (Bahn) ca. 900 – 1000 m
-	Größe ca.1,56 ha
TOPOGRAPHIE/GEOLOGIE:	
-	nach Süden und Südosten geneigte Hanglage Höhenlage ca. 280 – 300 m über NN
-	Untergrund: im unteren Bereich Schichten des Stubensandsteins, teilweise abgeglittene Schuttmassen, höher gelegene Schichten in unterschiedlicher Mächtigkeit z.T. mit Lößbeimengungen im nördlichen Teil Schichten des Lias alpha 1 und 2, Tonmergel z.T. mit Kalksandsteinbänken.
NUTZUNG; GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE:	
-	überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, zum Teil Acker- und Grünland, teilweise Obstbaumwiesen
-	kleinteilige Parzellenstruktur, unterschiedliche Parzellengrößen, 26 Parzellen (2,0 – 12,5 a) 0,24 ha in Gemeindebesitz
ERSCHLIESSUNG; TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG:	
-	Erschließung des Gebietes über den Schönen Rain und den Hartweg
-	Ver- und Entsorgung mit Anschluss an das bestehende Leitungsnetz über Hartweg und Schönen Rain., südwestliche Grundstücke Anbindung an die Ludwigstraße (Leistungsrechte bzw. Grunddienstbarkeiten erforderlich).
-	ausreichende Leitungskapazitäten vorhanden.
RECHTSVERHÄLTNISSE, RESTRIKTIONEN, UMWELTEINFLÜSSE:	
-	Gebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche (W) ausgewiesen
-	Obstbaumbestände mit Verbindung zur Feldflur
-	Fluglärm - Einwirkungsbereich entsprechend Lärmkonturkarte (55 – 60 dB(A))
BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN:	
-	Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) überwiegend
-	Hangbebauung in lockerer Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser, gereifte Bauformen möglich
-	Baudichte: ca. 30 WE/ha = 40 - 50 WE GRZ: 0,3 – 0,35

ABSCHÄTZUNG – EINGRIFFSAUSGLEICH:

- | | |
|---|---|
| - | landwirtschaftliche Flächen mit Grünland und Obstbaumwiesen |
| - | Bereich mit mittlerer Bedeutung für den Naturschutz. |
| - | Ausgleich zum Teil im Gebiet möglich (Durchgrünung des Gebiets und Eingrünung des Siedlungsrandes). |
| - | Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen. |
| - | zusätzliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. |

EFFEKTIVITÄT DER MASSNAHME:

- | | |
|---|---|
| - | ortskernnahe Hangbebauung (Süd-Südosthang) |
| - | gute, Wohnlage (Orientierung, Aussicht) |
| - | erhöhter Aufwand durch Topographie für innere Erschließung und Bebauung |



9 Gemeinde Altbach, Gebiet "Jägerhalde"

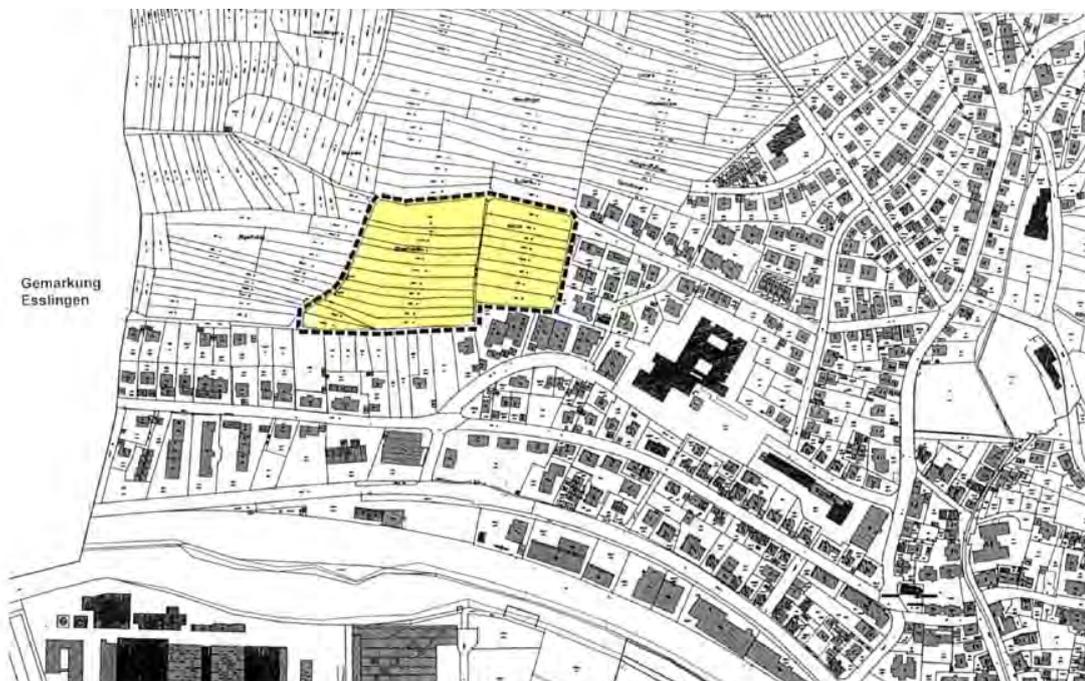
LAGE, GRÖSSE:	
-	Lage am westlichen Ortsrand in Verlängerung der Ludwigstraße
-	ortskernnahe Lage, gute Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur
	Entfernung zu Kindergarten ca. 250 – 350 m
	zur Grund- u. Hauptschule ca. 250 – 350 m
	zur Ortsmitte (Einkaufen) ca. 500 – 700 m
	zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahnhof, Bus) ca. 800 – 900 m
-	Größe ca. 1,95 ha
TOPOGRAPHIE/GEOLOGIE:	
-	überwiegend nach Süden geneigte Hanglage
-	Höhenlage ca. 265 – 275 m ü. NN, Blickbezug zum Talraum und zur Filderebene
-	Untergrund: Bereich mit meist mittel- bis grobkörnigem Sandstein (Stubensandstein) im nördlichen Bereich zum Teil Gehängeschutt über gewachsenem Untergrund aus Tonmergel (Lias), teilweise muss mit Knollenmergel gerechnet werden.
NUTZUNG; GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE:	
-	überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau), teilweise Grünland mit vereinzelt Obstbaumbeständen
-	kleinteilige Parzellenstruktur, unterschiedliche Parzellengrößen, 30 Parzellen (4,0 a – 18,7 a)
ERSCHLIESSUNG; TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG:	
-	Verkehrerschließung über die Ludwigstraße (Verlängerung)
-	Ver- und Entsorgung über das bestehende Leitungsnetz, nördlicher Gebietsteil Richtung Ludwigstraße, südlicher Teil Richtung Edelhalde bzw. zur Lenaustraße oder Badstraße (Leitungsrecht bzw. Grunddienstbarkeiten erforderlich).
RECHTSVERHÄLTNISSE, RESTRIKTIONEN, UMWELTEINFLÜSSE:	
-	Gebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, teilweise Obstbaumwiesen
-	Plangebiet wird von regionaler Grünzäsur tangiert (Siedlungstrennung Altbach/ Esslingen-Zell)
	Angrenzung im Norden an Landschaftsschutzgebiet
-	Verkehrslärm – Verkehrsimmissionen durch Eisenbahnlinie Stuttgart – Ulm, B 10
-	Fluglärm - Einwirkungsbereich entsprechend der Lärmkonturkarte Flughafen Stuttgart (55 - 60 dB(A))
BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN:	
-	Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet)
-	Hangbebauung, differenzierte Bauformen – Einzel- und Doppelhausformen, gereifte Bauformen und Hausgruppen möglich.
-	Baudichte: 30 WE/ha = 55 - 65 WE GRZ: 0,3 – 0,35

ABSCHÄTZUNG – EINGRIFFSAUSGLEICH:

-	landwirtschaftliche Flächen mit Grünland und Obstbaumwiesen
-	Bereich mit mittlerer bis hoher Bedeutung für den Naturschutz
-	Ausgleich zum Teil im Gebiet möglich (Durchgrünung des Gebiets und Eingrünung des Siedlungsrandes)
-	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen
-	zusätzliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich

EFFEKTIVITÄT DER MASSNAHME:

-	überwiegend ortskernnahe Hangbebauung (Südhang)
-	erhöhter Aufwand durch Topographie und Untergrund (teilweise Knollenmergel) für Erschließung und Bebauung.
-	abschnittsweise Durchführung möglich



10 Gemeinde Deizisau, Gebiet "Daiber"

LAGE, GRÖSSE:	
-	Lage am westlichen Ortsrand
-	unbebaute Fläche zwischen der bestehenden Bebauung an der Sirnauer Straße/Ludwigstraße und Alte Bergstraße/Wertstraße
-	Ortskernnahe Lage, gute Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur Entfernung zu Kindergarten ca. 250 - 350 m zur Grund- und Hauptschule ca. 600 - 700 m zur Ortsmitte (Einkaufen) ca. 300 - 400 m zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus) ca. 300 - 400 m
-	Größe ca. 3,32 ha
TOPOGRAPHIE/GEOLOGIE:	
-	steile nach Norden geneigte Hanglage
-	Höhenlage ca. 250 - 280 m ü. NN, Blickbezug zum Talraum und zum Schurwald
-	Untergrund: unterschiedlich mächtiger Verwitterungslehm mit Lößbeimengungen über Schichten des unteren Lias. Vorwiegend Tonmergellagen mit Sandsteinbänken. (Teilweise muss mit Knollenmergel gerechnet werden).
NUTZUNG; GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE:	
-	überwiegend landwirtschaftliche Nutzung - Obstbaumwiesen mit Streuobstbeständen, Grünland
-	kleinteilige Parzellenstruktur, unterschiedliche Parzellengrößen, 30 Parzellen (ca. 3,9 a - 36,0 a), 1,10 ha der Fläche in Gemeindebesitz
ERSCHLIESSUNG; TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG:	
-	Verkehrerschließung über die Ludwigstraße und Anbindungsmöglichkeit an die Alte Bergstraße im Bereich des Feldwegs Nr. 2540
-	aufgrund der ausgeprägten Hanglage aufwendige Erschließung
-	Ver- und Entsorgung zur Ludwigstraße/Sirnauer Straße, Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet
RECHTSVERHÄLTNISSE, RESTRIKTIONEN, UMWELTEINFLÜSSE:	
-	Gebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.
-	gute landwirtschaftliche Böden, Bereich für Natur- und Landschaftspflege
-	steiler exponierter Nordhang – teilweise Knollenmergelvorkommen
-	landschaftsbildprägende Obstbaumwiesen
-	Verkehrslärm – Verkehrsimmissionen durch Bundesstraße B 10 und Esslinger Straße
-	Fluglärm – Einwirkungsbereich entsprechend Lärmkonturkarte Flughafen Stuttgart (60 – 65 dB(A)).

BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN:	
-	Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet)
-	lockere Hangbebauung als Einzel- und Doppelhausbebauung, auf flacher geneigten Hangbereichen verdichtete gereifte Wohnformen möglich
-	baulich Dichte 25 WE/ha = 75 - 80 WE GRZ 0,3 – 0,35
ABSCHÄTZUNG - EINGRIFFSAUSGLEICH:	
-	wertvoller, landschaftsbildprägender Obstbaumbestand (Streuobstwiesen)
-	Bereich mit überwiegend mittlerer und hoher Bedeutung für Natur und Landschaft
-	hoher Einzelbedarf an Kompensationsfläche aufgrund der zu ersetzenden Biotopfunktion (Streuobstbestand)
-	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen (z.B. Erhaltung von Grünbeständen)
-	zusätzliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich
EFFEKTIVITÄT DER MASSNAHME:	
-	Ortskernnahe Hangbebauung (Nordhang)
-	erhöhter Aufwand für Erschließung und Bebauung durch Topographie und Untergrund (teilweise Knollenmergel)
-	relativ geringe Baudichte erreichbar
-	Ortsrandgestaltung als Übergang zu den Streuobstbeständen
-	abschnittsweise Durchführung möglich



11 Gemeinde Deizisau, Gebiet „Vordere Erwiese“

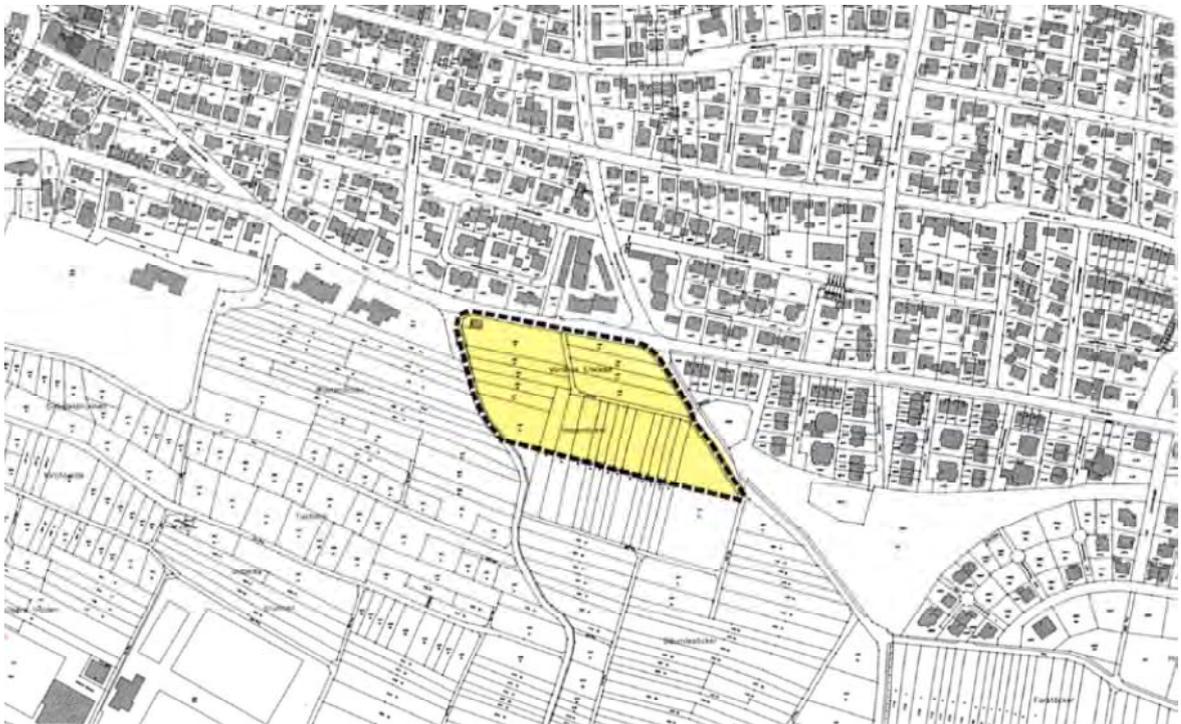
LAGE, GRÖSSE:	
-	Lage am südlichen Ortsrand
-	unbebaute Fläche zwischen dem bestehenden Baugebiet „Obere Kirchstraße“ und der Gemeinbedarfsfläche Kath. Kirche, Kindergarten
-	Ortskernnahe Lage, gute Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur Entfernung zu Kindergarten ca. 100 - 200 m zur Grund- und Hauptschule ca. 400 m zur Ortsmitte (Einkaufen) ca. 500 - 600 m zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus) ca. 500 - 600 m
-	Größe ca. 1,67 ha
TOPOGRAPHIE/GEOLOGIE:	
-	leicht nach Norden geneigte Hanglage Höhenlage ca. 272 - 277 m ü. NN, Aussichts- lage (Blickbezug zum Schurwald)
-	Untergrund: schwer wasser- durchlässige Verwitterungs- und Lösslehm- schichten (Lias - alpha) über Keuperschicht, teilweise muss mit Knollenmergel gerechnet werden.
NUTZUNG; GRUNDSTÜCKSV ERHÄLTNI SSE:	
-	überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Ackerland, teilweise Grünlandnutzung), einzelne Obstbäume
-	kleinteilige Parzellenstruktur, 8 Parzellen (5,5 a - 16,8 a)
ERSCHLIESSUNG; TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG:	
-	Erschließung über die Kirchstraße und bestehende Feldwege (Ausbau erforderlich)
-	Ver- und Entsorgung zur Kirchstraße, Anschluss an bestehendes Leitungsnetz gewährleistet, ausreichende Leitungskapazitäten vorhanden
RECHTSVERHÄLTNI SSE, RESTRIKTIONEN, UMWELTEINFLÜ SSE:	
-	Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als durchgrünte Erweiterung Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen - teilweise von der Genehmigung ausgeschlossen (westl. Teilbereich)
-	gute landwirtschaftliche Böden (Vorrangflur I) – Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
-	Übergang nach Süden in bestehenden Streuobstgürtel - Bestandteil eines Kaltluftsammlbereiches
-	Fluglärm - Einwirkungsbereich entsprechend der Lärmkonturkarte Flughafen Stuttgart (55 - 60 dB(A))
BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN:	
-	Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet)
-	Arrondierung der bestehenden Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser, verdichtete Bauformen möglich
-	Baudichte: 30-35 WE/ha = 50-60 WE (Ortsrandbebauung) GRZ: 0,3 – 0,35
-	Gestaltung eines neuen Ortsrandes, Übergang zur freien Landschaft

ABSCHÄTZUNG - EINGRIFFSAUSGLEICH:

- | | |
|---|---|
| - | Bereich mit mittlerer Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz |
| - | Eingriff in fast alle Schutzgüter (insbesondere Schutzgut Boden) |
| - | Ausgleich teilweise im Gebiet bzw. in der näheren Umgebung möglich, Durchgrünung des Baugebietes. Eingrünung - Ortsrandgestaltung |

EFFEKTIVITÄT DER MASSNAHME:

- | | |
|---|---|
| - | gute Wohnlage (Aussichtslage), Ortskernnähe |
| - | Anbau an die Kirchstraße, Abrundung der Siedlungsflächen |
| - | Ausbildung eines Ortsrandes, Durchgrünung |
| - | Maßnahme kurzfristig durchführbar |
| - | gute Bebaubarkeit des Gebietes leichte Hangneigung, Erschließung) |
| - | erhöhter baulicher Aufwand durch Knollenmergelvorkommen möglich |



12 Gemeinde Deizisau, Gebiet „Lucke“

LAGE, GRÖSSE:	
-	periphere Lage am südwestlichen Ortsrand
-	Fläche westlich der Bebauung an der Achalmstraße (Wohngebiet Wert), zwischen Hohenstauferstraße und Feldweg Flst. Nr. 2976
-	gute Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur Entfernung zu Kindergarten ca. 500 - 600 m zur Grund- und Hauptschule ca. 1000 - 1100 m zur Ortsmitte (Einkaufen) ca. 500 - 600 m zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus) ca. 500 - 600 m
-	Größe ca.0,83 ha
TOPOGRAPHIE/GEOLOGIE:	
-	flache, leicht nach Norden geneigte Fläche Höhenlage ca. 309 - 313 m über NN
-	Untergrund: hochgelegene ältere Schotterschichten mit verschiedenen mächtigen Decken von Verwitterungslehm, ältere Schichten mit Lößbeimengungen, schwer wasserdurchlässig
NUTZUNG; GRUNDSTÜCKSV ERHÄLTNI SSE:	
-	intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau), einzelne Obstbäume
-	unterschiedliche Parzellengrößen, 15 Parzellen (5,0 – 15,3 a)
ERSCHLIESSUNG; TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG:	
-	Erschließung über Achalmstraße und Hohenstauferstraße
-	Ver- und Entsorgung durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz im Bereich Achalmstraße und Hohenstauferstraße gewährleistet
-	ausreichende Leitungskapazitäten vorhanden
RECHTSVERHÄLTNI SSE, RESTRIKTIONEN, UMWELTEINFLÜ SSE:	
-	Gebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen
-	gute landwirtschaftliche Böden (Vorrangflur I) – Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
-	Nähe zu 380-KV und 110-KV Hochspannungsleitungen der EnBW
-	Verkehrslärm – Verkehrsimmissionen durch Bundesstraße B 10
-	Fluglärm - Einwirkungsbereich entsprechend der Lärmkonturkarte Flughafen Stuttgart (50 - 60 dB(A))
BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN:	
-	Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet)
-	Flächen geeignet für (überwiegende) Einzel- und Doppelhausbebauung und verdichtete (gereifte) Bauformen, angemessene Durchgrünung
-	Baudichte: 30 -35 WE/ha = 20 - 25 WE (Ortsrandbebauung) GRZ 0,3 – 0,4
-	Gestaltung des Ortsrandes (Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen)

ABSCHÄTZUNG - EINGRIFFSAUSGLEICH:

-	aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine wertvollen Natur- und Landschaftsgüter vorhanden. Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz
-	Eingriff insbesondere in Schutzgut Boden
-	Ausgleich zum Teil im Gebiet möglich (Begrünung, Baumpflanzungen, Ortsrandgestaltung)

EFFEKTIVITÄT DER MASSNAHME:

-	gute Wohnlage am Ortsrand, hoher Wohnwert, Blickbeziehung zum Schurwald und nach Süden auf die angrenzende Feldflur.
-	unproblematische Bebaubarkeit des Gebietes, nahezu ebenes Gelände
-	geringer Erschließungsaufwand
-	Ausbildung eines Ortsrandes, Durchgrünung
-	Maßnahme kurzfristig durchführbar



13 Gemeinde Altbach, Gebiet „Ghaiwiesen“

LAGE, GRÖSSE:	
-	Lage auf der „Neckarinsel“ im südlichen Gemarkungsgebiet
-	im Zwischenbereich zwischen Kraftwerksgelände im Süden und den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen „In den Weiden“ und „Im Ghai“
-	Entfernung zum überörtlichen Verkehrsanschluss (B 10) ca.1000 -1500 m zur Ortsmitte und zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn/Bus) ca. 700 - 1000 m
-	Größe Gesamtfläche ca. 5,57 ha Teilgebiet 1 „Weiden“ ca. 0,90 ha Teilgebiet 2 „Schuppiswiesen“ ca. 0,47 ha Teilgebiet 3 „Simmerswiesen/Ghaiwiesen“ ca. 4,20 ha
TOPOGRAPHIE/GEOLOGIE:	
-	nahezu ebenes Gelände in der Talau des Neckartals Höhenlage ca. 245 - 247 m über NN
-	Untergrund: alluviale Talschotter, unterschiedlich mächtige Talablagerungen aus Flussschotter, Kies und geröllhaltigem, sandigem Lehm Über dem Neckarkies: Auelehm in unterschiedlicher Ausprägung und Mächtigkeit.
-	hohe Bodengüten, Ackerzahlen zwischen 60 und 70
-	hohes Retentionsvermögen für Wasser und damit Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
NUTZUNG; GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSSE:	
-	intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen), „ausgeräumte Landschaft“
-	im nördlichen Bereich entlang der Industriestraße Begrünung der Parkplätze durch Baumpflanzungen und Strauch- und Gehölzstrukturen.
-	im Gewann „Weiden“ Gartengrundstück mit Eingrünung durch Bäume und Strauchwerk
-	überwiegend kleinteilige Parzellenstrukturen (insgesamt 45 Parzellen), Parzellengrößen 1,3 ar – 46,5 ar.
-	ca. 87,0 ar in Gemeindebesitz
ERSCHLIESSUNG; TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG:	
-	Verkehrsanbindung über die „Industriestraße“ sowie die Straßen „In den Weiden“ und „Im Ghai“ mit direktem Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz (B 10) über die L 1204.
-	technische Ver- und Entsorgung mit Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz.
-	ausreichende Leitungskapazitäten vorhanden

RECHTSVERHÄLTNISSE, RESTRIKTIONEN, UMWELTEINFLÜSSE:	
-	Gebiet im Flächennutzungsplan als GE ausgewiesen, im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von einer Genehmigung ausgenommen.
-	Angrenzung im Westen an regionalen Grünzug
-	§ 30-Biotop im Bereich des Gartengrundstücks (alte Haselhecke) an der Grundstücksgrenze)
-	Freiland-Klimatop als Kaltluftaustausch- und Kaltluftsammlbereich
-	Grundwassersensibilität mit hoch anstehendem Grundwasser.
BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN:	
-	gewerbliche Bebauung (GE), gemäß den Zielen der Regionaplanung, Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen
-	große zusammenhängende ebene Bauflächen (differenzierte Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten, großflächige Bebauung möglich).
-	Baudichte: GRZ 0,6 – 0,8
-	Eingrünung der Bauflächen durch grünordnerische Maßnahmen.
ABSCHÄTZUNG - EINGRIFFSAUSGLEICH:	
-	Bereich mit mittlerer Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz
-	mit Ausnahme des § 30-Biotops keine wertvollen Natur- und Landschaftsgüter vorhanden.
-	gute landwirtschaftliche Böden.
-	durch Bebauung Eingriff in fast alle Schutzgüter (insbesondere Schutzgut Boden)
-	Ausgleich der Eingriffe nur zu einem Teil im Planbereich möglich.
-	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet (schonender Umgang mit Grund und Boden, Reduzierung der Versiegelung, Grünordnungsmaßnahmen, Rückhaltung von Niederschlagswasser, etc.)
-	zusätzliche Ersatz- bzw. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich.
-	Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Grünprojekts „Neckarknie“ möglich.
-	Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet – Grünvernetzung zwischen Heinrich-Mayer-Park und Gewann Heugeleswiesen als „Grüner Korridor“, „Grüne Spange Alter Neckar“.
EFFEKTIVITÄT DER MASSNAHME:	
-	gute Erschließbarkeit der Gewerbeflächen durch das vorhandene Straßennetz
-	gute Anbindung an das überörtliche Verkehrssystem (Zu- und Abfahrt B 10)
-	keine zusätzliche Verkehrsbelastung der Ortslage durch Schwerlastverkehr
-	aufgrund der räumlichen Distanz keine Beeinträchtigung der Siedlungsflächen durch gewerbliche Nutzung.
-	unproblematische Bebaubarkeit der Flächen (Topographie).
-	großflächige zusammenhängende Bebauung möglich



ABSCHÄTZUNG - EINGRIFFSAUSGLEICH:

-	keine wertvollen Vegetationsbestände vorhanden Bereich mit überwiegend geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturschutz
-	Ausgleich zum Teil im Gebiet möglich (Grünordnungsmaßnahmen)
-	zusätzliche Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich

EFFEKTIVITÄT DER MASSNAHME:

-	periphere Lage, relativ große Entfernung zur örtlichen Infrastruktur
-	gute verkehrliche Anbindung des Gebietes, kurze Entfernung zum überregionalen Verkehrsnetz (Zu- und Abfahrt B 10)
-	unproblematische Bebaubarkeit des Gebietes (Topographie und Erschließung)
-	Einschränkung der baulichen Nutzungen
-	Lärmproblematik



15 Gemeinde Deizisau, Gebiet „Äußerer Brühl“

LAGE, GRÖSSE:	
-	Lage am östlichen Ortsrand
-	Fläche im Anschluss an die bestehenden Gewerbeflächen an der Zeppelinstraße
-	Entfernung zur Ortsmitte (Einkaufen) ca. 1100 - 1200 m
	zu öffentlichen Verkehrsmitteln - Bushalt ca. 300 - 400 m
	zum Bahnhof Plochingen ca. 1.300 m
	zur Bundesstraße B10 ca. 600 – 700 m
-	Größe ca.1,33 ha
TOPOGRAPHIE/GEOLOGIE:	
-	leicht bis mäßig geneigter Nordhang zum Neckartal
-	Höhenlage ca. 255 - 270 m über NN
-	Untergrund: verschieden mächtige Schichten von Verwitterungslehm über Sandsteinschichten, teilweise Gehängelehm mit Lößbeimengungen, schwer wasserdurchlässig
NUTZUNG; GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE:	
-	landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerbau), im nördlichen Teil Grünland mit Obstbaumstandorten
-	unterschiedliche Parzellengrößen, 12 Parzellen (6,1 – 26,3 a) 0,06 ha in Gemeindebesitz
ERSCHLIESSUNG; TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG:	
-	Verkehrsanbindung über die Zeppelinstraße und eine neue Erschließung im Bereich des Feldwegs Flst. Nr. 1227
-	Ver- und Entsorgung über das vorhandene Leitungsnetz im Bereich Plochinger Straße, Anschlussmöglichkeit durch Leitungsrecht bzw. Grunddienstbarkeit
-	ausreichende Leitungskapazitäten vorhanden
RECHTSVERHÄLTNISSE, RESTRIKTIONEN, UMWELTEINFLÜSSE:	
-	Gebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen
-	landwirtschaftliche Vorrangfläche (gute Böden), Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
-	Überquerung des Gebietes durch zwei Hochspannungsfreileitungen der EnBW
-	Lärmimmissionen aus dem Neckartal (B10, Plochinger Straße)
BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN:	
-	Gewerbliche Baufläche (GE)
-	aufgrund der topographischen Situation keine großflächigen Baukörper, differenzierte Bebauung
-	Baudichte: GRZ 0,6
-	Eingrünung der Baufläche, Ortsrandgestaltung

ABSCHÄTZUNG - EINGRIFFSAUSGLEICH:	
-	keine wertvollen Vegetationsbestände vorhanden Bereich mit überwiegend geringer Bedeutung für den Naturschutz
-	durch Bebauung Eingriff insbesondere in Schutzgut Boden
-	Ausgleich nur zum Teil im Gebiet möglich (Grüngestaltung)
-	zusätzliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich
EFFEKTIVITÄT DER MASSNAHME:	
-	periphere Lage, relativ große Entfernung zur örtlichen Infrastruktur
-	gute verkehrliche Anbindung des Gebiets, kurze Entfernung zum überregionalen Verkehrsnetz (Zu- und Abfahrt B 10)
-	durch ausgeprägte Topographie erhöhter baulicher Aufwand erforderlich



16 Gemeinde Deizisau, Gebiet „Erweiterung Gewerbegebiet West“

LAGE, GRÖSSE:	
-	Lage im westlichen Gemeindegebiet im Bereich des Gewerbegebiets „Esslinger Straße“
-	Fläche an der Sirnauer Straße im Anschluss an die bestehenden Gewerbeflächen der Esslinger und Sirnauer Straße
-	Entfernung zur Ortsmitte ca. 800 m zu öffentlichen Verkehrsmitteln – Bushalt an der Esslinger Straße ca. 200 - 400 m zum Bahnhof Altbach ca. 1.400 m zur Bundesstraße B10 ca. 600 m
-	Größe ca.0,37ha
TOPOGRAPHIE/GEOLOGIE:	
-	nahezu ebenes Gelände am Hangfuß des Neckartals nach Süden leicht ansteigend
-	Höhenlage ca. 250 m über NN
-	Untergrund: abgeglittene Schuttmassen höher gelegener Schichten des Lias Alpha, im ansteigenden Hangbereich teilweise Auftreten von Knollenmergel
NUTZUNG; GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE:	
-	Flächen teilweise bebaut (Wohnheim) und Straßenfläche
-	Restfläche als Freifläche mit Baumbestand und Feldgehölzen genutzt
-	2 Grundstückspartellen unterschiedlicher Größe
ERSCHLIESSUNG; TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG:	
-	Anbindung des Gebiets über die Sirnauer Straße und die Esslinger Straße an das örtliche Verkehrsnetz mit Anschluss an die Bundesstraße B 10
-	Ver- und Entsorgung über das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz der Sirnauer Straße, ausreichende Leitungskapazitäten vorhanden.
RECHTSVERHÄLTNISSE, RESTRIKTIONEN, UMWELTEINFLÜSSE:	
-	Gebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt
-	Feldgehölz am westlichen Rand als § 32 Biotop ausgewiesen
-	keine planerischen Restriktionen aus Regionalplan
-	Lärmimmissionen von der Esslinger Straße und der B 10

BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN:	
-	Gewerbliche Baufläche (GE)
-	aufgrund des Flächenzuschnitts nur kleinteilige Bebauung möglich, differenzierte Bauformen denkbar
-	Baudichte: GRZ 0,6
-	Eingrünung der Baufläche, Ortsrandgestaltung (Übergang zur Landschaft)
ABSCHÄTZUNG - EINGRIFFSAUSGLEICH:	
-	Bereich insgesamt mit überwiegend geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturschutz
-	Feldgehölz als § 32 Biotop vorhanden
-	Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich, Durchführung außerhalb des Plangebiets.
EFFEKTIVITÄT DER MASSNAHME:	
-	kleinräumliche Abrundung des bestehenden Gewerbegebiets
-	durch bestehendes Straßennetz Verkehrsanbindung gegeben, kein zusätzlicher Erschließungsaufwand
-	relativ ebene Baufläche für eine kleinflächige Bebauung

