

## **5. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen / Uhingen**

### **Erläuterung der Planungen im Gemarkungsbereich Uhingen**

#### **1. Einleitung**

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen wurde am 25. September 1998 beschlossen und ist am 01.05.1999 nach Genehmigung durch das Landratsamt Göppingen in Kraft getreten.

In der Zwischenzeit wurden in drei Änderungsverfahren verschiedene Anpassungen vorgenommen, ein Verfahren wurde nicht weiterverfolgt. In den nächsten Jahren steht eine Fortschreibung des gesamten Flächennutzungsplans an. Nunmehr wird die Einleitung einer fünften Änderung notwendig, um die dringend notwendige Ausweisung von gewerblichen Flächen zu ermöglichen.

#### **2. Geplante Änderungen im Gemarkungsbereich der Stadt Uhingen**

##### **2.1 Neuausweisung des Gewerbegebiets Querspange Uhingen-West**

###### **Lage und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemarkung Uhingen und grenzt unmittelbar an die Gemarkung Ebersbach an. Begrenzt wird es im Süden durch die Fils, im Westen durch die Gemarkungsgrenze Ebersbach, im Norden durch die Landesstraße 1192 und im Osten durch die Querspange Uhingen/West. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 3,0 ha. Das Gelände weist keinerlei Neigungen auf. Die Plankonzeption sieht vor, auf einer ca. 1,3 ha großen Fläche an der Gemarkungsgrenze nach Ebersbach eine Gewerbefläche neu auszuweisen. Der übrige Teil soll als Ausgleichs- und Ersatzfläche sowie Retentionsraum dienen. Dazu werden die dort bestehenden Gärtnereianlagen demontiert und das Gelände modelliert.

###### **Derzeitige Nutzung**

Genutzt wurde das Areal zuletzt zu ca. 60 % (ca. 1,8 ha) durch einen Gärtnereibetrieb, der inzwischen aufgegeben wurde. Von dieser Fläche sind ca. 4.000 qm mit Glasgewächshäusern überbaut. Die übrigen 40 % (ca. 1,2 ha) werden intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

###### **Regionalplan**

Das Plangebiet liegt nach dem Regionalplan der Region Stuttgart in der Entwicklungsachse Stuttgart/Geislingen. Die übergeordnete Planung weist in dem betreffenden Bereich eine Grünzäsur aus, welche den Bereich von der Querspange Uhingen-West bis etwas über die Hälfte überdeckt. Für das geplante Vorhaben ist eine geringfügige Ausformung der Grünzäsur erforderlich.

Der Begriff Grünzäsur beschreibt eine räumliche Teileinheit, innerhalb der Siedlungsbereiche durch landschaftliche Freiräume visuell spürbar getrennt werden. Die Festsetzung von Grünzäsuren hat in der Regionalplanung den Sinn, ein Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen zu vermeiden. Dies kann mit der Planung umgesetzt werden, da die sich in der Grünzäsur befindlichen Gewächshäuser als wesentlich störende Elemente beseitigt werden. Die geplante Bebauung fügt sich an die Bebauung auf Gemarkung Ebersbach an.

## **Flächennutzungsplan (FNP)**

Im gültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen zur gärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzung ausgewiesen. Um einen Bebauungsplan bzw. einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan mit einer anderweitigen Nutzung entwickeln zu können, bedarf es eines Änderungsverfahrens des FNP.

## **Wasserschutzgebiet**

Das Wasserschutzgebiet Nr. 23 Ebersbach „Gentenried“ reicht über den gesamten Bereich des Plangebiets. Festgesetzt ist die Schutzzone III A. Demnach können bauliche Anlagen und Erschließungsanlagen mit entsprechenden Auflagen zugelassen werden. Diese Regelungen werden Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein.

## **Umweltbelange**

### *Bodenschutz*

Im Plangebiet sind sehr hochwertige Böden vorhanden. Eine geologische Untersuchung der Bodenverhältnisse liegt bereits vor. Im Rahmen des zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens wird ein Bodenmanagement über die gesamte Fläche, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, erfolgen.

### *Oberflächengewässer*

Das Plangebiet insgesamt ist als HQ 100 Bereich in den Hochwasserkarten des Landes verzeichnet. In den bisherigen Gesprächen mit den Vertretern der Wasserbehörden konnte eine Lösung der Problematik vereinbart werden. So soll der von einer Bebauung freizuhaltenen Bereich abgegraben und damit der Retentionsraum ausgeglichen werden, welcher durch die geplante Bebauung verloren geht. Hydrologisch ist dieser Ausgleich möglich, ohne dass an anderer Stelle auf den Gemarkungen Uhingen und Ebersbach Nachteile entstehen. Probleme könnten allerdings durch die neuen Regelungen im Wasserrecht entstehen, nach denen Eingriffe in HQ 100 Bereiche, welche bisher dem Außenbereich zuzuordnen sind, für nicht zulässig erklärt werden. Hier bedarf es noch der Klärung mit den zuständigen Stellen.

### *Artenschutz*

Die artenschutzrechtliche Untersuchung hat ergeben, dass auf den bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen keine schutzwürdigen Tier- und Pflanzenarten von einer Bebauung betroffen wären. Lediglich im Bereich der Querspange müssten Zauneidechsen umgesiedelt werden.

### *Landschaftsplan / Klima*

Ein Freiflächenbereich zwischen den Orten im Filstal wird wie oben beschrieben trotz der angedachten Bebauung erhalten. Damit verbleiben auch Regenerationsräume für die dort verlaufenden regionalen Windströmungen.

## **Landwirtschaft**

Es werden ca. 3 ha Flächen aus landwirtschaftlicher Nutzung herausgenommen. Wobei davon mit der Aufgabe des Gärtnereibetriebes ca. 1,8 ha bereits aus der Bewirtschaftung genommen worden sind. Der kleinere Teil soll künftig als Gewerbefläche genutzt werden und damit eine dringend benötigte gewerbliche Nutzung ermöglichen. Ein Grund für die Ausweisung an dieser Stelle ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Hier stehen die Belange der Landwirtschaft gegen die Interessen zur Ansiedlung und Erhalt von Arbeitsplätzen in der Region.

Der andere Teil wird künftig als Retentionsfläche genutzt werden und damit einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr bzw. nur begrenzt zur Verfügung stehen. Eventuell werden auf dieser Fläche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

### **Bestehendes Planungsrecht**

Derzeit ist das Plangebiet planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

## **2.2 Neuausweisung Gewerbepark Fils (Interkommunales Gewerbegebiet Ebersbach / Uhingen)**

### **Lage und Größe des Plangebietes**

Der Teil des Plangebiets auf Markung Uhingen liegt im Westen der Gemarkung Uhingen und grenzt unmittelbar an die Gemarkung Ebersbach an. Begrenzt wird es im Süden durch die Bahnlinie Stuttgart-Ulm, im Westen durch die Gemarkungsgrenze Ebersbach, im Norden durch die Industriestraße und im Osten durch die Landesstraße 1152.

Der Geltungsbereich des interkommunalen Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 16,7 ha auf den Gemarkungen Ebersbach und Uhingen. Davon werden 10,6 ha auf neue Gewerbeflächen (Nettobauland) entfallen. Der übrige Teil wird als Erschließungs- bzw. Ausgleichs- und Grünflächen benötigt.

Auf Uhinger Gemarkung werden ca. 6,9 ha Gewerbe- bzw. Erschließungs-, Ausgleichs- und Grünflächen ausgewiesen.

### **Derzeitige Nutzung**

Die Flächen des Plangebietes werden zurzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche und Grünland genutzt. Mit einbezogen in das Plangebiet ist auch die Nassach. Der Bachlauf einschließlich der umgebenden wertvollen Biotopstrukturen kann als Ausgleichsfläche bzw. Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbegebietes ökologisch aufgewertet werden.

### **Regionalplan**

Das Plangebiet liegt nach dem Regionalplan der Region Stuttgart in der Entwicklungsachse Stuttgart/ Geislingen. Die übergeordnete Planung weist für den betreffenden Bereich einen regionalen Grünzug aus.

Regionale Grünzüge sind Vorranggebiete für den Freiraumschutz und dienen der Sicherung der Freiraumfunktionen Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz, der naturbezogenen Erholung sowie insbesondere der landwirtschaftlichen Bodennutzung und Produktion. Sie stellen sicher, dass zwischen den Ortschaften zusammenhängende Freiräume bestehen bleiben.

Eine geringfügige Ausformung des regionalen Grünzuges wird im Einvernehmen mit der Region Stuttgart angestrebt.

### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Im gültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung ausgewiesen. Um einen Bebauungsplan bzw. einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan mit einer anderweitigen Nutzung entwickeln zu können, bedarf es eines Änderungsverfahrens des FNP.

### **Wasserschutzgebiet**

Das Wasserschutzgebiet Nr. 23 Ebersbach „Gentenried“ reicht über den gesamten Bereich des Plangebiets. Festgesetzt ist die Schutzzone III A. Demnach können bauliche Anlagen und Erschließungsanlagen mit entsprechenden Auflagen zugelassen werden. Dies wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt.

### **Umweltbelange**

Der Vorabzug des Umweltberichts liegt bei; im Laufe des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens und des Bebauungsplanverfahrens wird dieser weiter ausgearbeitet.

### *Bodenschutz*

Im Plangebiet sind sehr hochwertige Böden vorhanden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird im Rahmen des zu einem späteren Zeitpunktes zu erstellenden Bebauungsplans ein Bodenmanagement über die gesamte Fläche erfolgen.

### *Artenschutzrechtliche Voruntersuchung*

Eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung wurde durchgeführt. Nach diesen Ergebnissen liegen keine Ausschlussstatbestände für die Planung nach dem Artenschutzrecht vor. Eine umfassende artenschutzrechtliche Prüfung wird zurzeit durchgeführt und steht bis zur nächsten Verfahrensstufe zur Verfügung.

### *Oberflächengewässer*

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen liegen nicht innerhalb einer HQ 100- Zone. Der Nassachbach zählt zum Plangebiet, soll aber im Zuge der dort geplanten Ausgleichsmaßnahmen in seiner Funktion aufgewertet werden.

### *Klima*

Die Anregungen aus dem Gutachten von Dr. Reutter wurden in den Vorabzug des Umweltberichtes eingearbeitet und werden auch in der Bebauungsplanung berücksichtigt.

### *Immission/Emission*

Eine vorläufige Lärmbegutachtung wird derzeit erarbeitet. Im Zuge der Ausarbeitung der Planungen wird darauf geachtet, dass die zulässigen Werte für die umliegende Wohnbebauung eingehalten werden.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wird diesen Belangen im Rahmen einer Lärmkontingenzierung Rechnung getragen werden.

### **Landwirtschaft**

Die Entwicklung des Interkommunalen Gewerbegebietes erfolgt unter Einbeziehung mit den im Gebiet betroffenen Landwirten. Die Stadt Uhingen ist bestrebt, geeignete Ersatzflächen anzubieten, um die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand zu schützen. Einzelne Grundstücke können im Rahmen von Betriebsaufgaben erworben werden.

Die Verhandlungen mit den Landwirten sind allerdings noch nicht so weit gediehen, dass schon jetzt dargestellt werden kann, welche Ersatzflächen angeboten bzw. eingesetzt werden.

Im weiteren Verfahren wird sicherlich auch ein Oberbodenkonzept ausgearbeitet werden, das regelt, dass möglicherweise vorhandener wertvoller Oberboden auf zu verbessernde Flächen aufgetragen wird.

Durch diese Maßnahmen wird versucht, die Auswirkungen für die Landwirtschaft möglichst gering zu halten.

Die Stadt Uhingen verfolgt mit der Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen das wichtige Ziel der wirtschaftlichen Weiterentwicklung bzw. der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen.

### **Bestehendes Planungsrecht**

Derzeit ist das Plangebiet planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

### **3. Begründung**

*Die Bauleitplanung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen hat gewerbliche Bauflächen darzustellen, um*

- *die Arbeitsplätze im Plangebiet, sowie im Landkreis Göppingen bzw. in der Region zu sichern*
- *die Wettbewerbsfähigkeit der örtlichen Betriebe durch Expansionsmöglichkeiten zu unterstützen*
- *Möglichkeiten für einen wirtschaftlichen Strukturwandel zu gewährleisten*
- *Großflächige Areale anbieten zu können*

*Dies gilt insbesondere deshalb, weil für bestehende gewerbliche Produktionsbetriebe im Zuge der Globalisierung und der Konzentrationsprozesse existentiell notwendige Erweiterungen anstehen. Dabei muss beachtet werden, dass unter Berücksichtigung der topographischen und klimatischen Verhältnisse im Gebiet der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen Gewerbeflächen nur noch in sehr eingeschränktem Maße zur Verfügung stehen und außerdem die Eigentümersituation in vielen Fällen die tatsächliche Nutzung von ausgewiesenen Flächen über Jahre hinaus verzögert.*

*Im Bereich des Gemarkungsgebiets Uhingen und aller Teilorte sind derzeit nur noch max. 0,5 ha gewerblicher Fläche erschlossen und verfügbar. Die erwähnten Flächen reichen bei Weitem nicht aus, der seit Jahren bestehenden und ständig wachsenden Nachfrage nach gewerblich uneingeschränkt nutzbaren Flächen mit guter Verkehrsanbindung nachzukommen. Deshalb wird die Ausweisung weiterer gewerblicher Flächen in der Tallage des Filstales in naher Zukunft dringend erforderlich.*

*Wegen ihrer verkehrsgünstigen und topographisch hervorragenden Lage soll die Ausweisung sowohl einer gewerblichen Fläche im Gebiet Querspange Uhingen-West mit ca. 1,3 ha, als auch die Ausweisung des „Gewerbeparks Fils“ mit 16,7 ha erfolgen.*

*Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist es, weitere Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln.*

*Konkret besteht großes Interesse einer auswärtigen Firma im Bereich der Querspange Uhingen-West. Der Standort ist für die zukunftsorientierte Sparte wegen der hervorragenden verkehrstechnischen Anbindung prädestiniert. Das Vorhaben könnte an diesem Standort auch in naher Zukunft umgesetzt werden. Aus diesem Grund sind die Planungen für das Gewerbegebiet „Gewerbepark Fils“ für die Firma nicht zielführend, da mit einer tatsächlichen Nutzung/Umsetzung des „Gewerbeparks Fils“ erst mittel- bis langfristig zu rechnen ist.*

*Alternative Standorte wurden untersucht, sind aber aus grundstücksrechtlicher, städtebaulicher oder erschließungstechnischer Sicht kurz- und mittelfristig nicht umsetzbar.*