Gemeinde Auenwald

OT Mittelbrüden

FNP Änderungsverfahren

Gewerbegebiet "Hofäcker"

34. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang

Antrag mit Begründung

Weissach im Tal, 24.03.2016
15.027

HEITZMANNPLAN
STADT LANDSCHAFT KOMMUNIKATION
BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL
TEL. 07191.93 04-0 FAX 07191.93 04-29
INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

FNP-Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang

Gewerbebaufläche "Hofäcker"

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Auenwald benötigt für dringliche Nachfragen nach Gewerbebauplätzen durch ortsansässige Unternehmen ein neues Flächenangebot. Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte, geplante Gewerbebaufläche mit der Bezeichnung 4-04 "Anwänder II" in Mittelbrüden soll für bereits angekündigte Erweiterungen des direkt östlich im Anschluss daran bestehenden großen Gewerbebetriebs dienen. Die Gemeinde verfügt über keine weiteren Flächen für anderes Gewerbe und es droht eine Abwanderung ortsansässiger Betriebe.

Um dies zu verhindern und dem in Auenwald gewachsenen Gewerbe die nötigen Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten, soll nördlich der Gewerbefläche "Anwänder II" eine geplante Gewerbefläche im Flächennutzungsplan festgesetzt werden. In Anlehnung an den dortigen Gewannnamen, soll das künftige Gewerbegebiet die Bezeichnung "Hofäcker" erhalten. Das Gebiet umfasst ca. 2,60 ha als Gewerbebaufläche und ca. 0,56 ha als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen, bzw. Retentionsbecken. Betroffen durch die Neufestsetzung sind folgende Flurstücke auf Gemarkung Mittelbrüden: 31, 247, 248, 248/1, 249, 249/1, 250, 252, 253, 254/1, 254/2, 255, 256, 257, 272, 273, 275, 276, 277, 278, 279, 279/1.

2. Übergeordnete Planung

Im rechtsverbindlichen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist die geplante Gewerbebaufläche als Sonstige Fläche, bzw. Landwirtschaft ohne weitere Festsetzungen dargestellt. Im Westen grenzt unmittelbar ein Regionaler Grünzug an, der durch die geplante Fläche für Ausgleichsmaßnahmen abschließend abgerundet wird. Eine Erweiterung in Richtung Westen ist somit nicht mehr möglich und auch nicht geplant. Planungsziele des Regionalverbandes sind damit durch die Ausweisung als

Gewerbebaufläche im Flächennutzungsplan nicht betroffen.

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist der Erweiterungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aufgrund des dringenden Bedarfs an Gewerbeflächen wird dieser Außenbereich in ein geplantes Gewerbegebiet geändert.

3. Städtebauliche und landschaftliche Konzeption

Das Plangebiet grenzt im Osten direkt an ein bestehendes Mischgebiet mit überwiegender Wohnbebauung an. Als Puffer zu dieser bestehenden Wohnbebauung, soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein eingeschränktes Gewerbegebiet von ca. 30 m Breite in der geplanten Gewerbefläche festgesetzt werden, dass nur das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe zulassen würde. Im Süden grenzt das Plangebiet an einen ca. 15 m breiten Streifen für Ausgleichsmaßnahmen an, der einen Graben und ein Retentionsbecken zur Ableitung von Oberflächenwasser der Landschaft und der Dächer beinhaltet. Weiter im Süden grenzt das bestehende Gewerbegebiet "Anwänder - Nördliche Erweiterung" an. Im Übergang zur offenen Landschaft im Westen wird die geplante Gewerbefläche durch eine 12 - 20 m breite Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) abgerundet.

4. Bedarfsbegründung auf Gemeindeebene

Der Gemeinde Auenwald liegen derzeit mehr als zehn Bewerbungen um gewerbliche Bauplätze in einer Größenordnung zwischen 400 und 10.000 m² vor. Darunter sind drei Anfragen ortsansässiger Interessenten nach dringend benötigten zusammenhängenden Flächen mit einer Gesamtgröße von 24.000 m². Hierbei geht es um Unternehmen, die erweitern möchten, für deren Bedarf jedoch derzeit innerhalb der Gemeinde keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Betrachtet man die derzeitigen Anfragen, besteht ein interner Bedarf für Betriebserweiterungen und -verlagerungen von ca. 0,9 ha inkl. Erschließungsanteil. Hinzu kommen ca. 1,9 ha Flächenbedarf inkl. Erschließungsanteil durch einen im Ortsteil Mittelbrüden angesiedelten großen Gewerbebetrieb. Im gültigen Flächennutzungsplan der vVG Backnang liegt westlich des großen Gewerbebetriebs die geplante Gewerbefläche 4-04 "Anwänder II", die diesem Betrieb als unmittelbare Erweiterungsfläche zur Verfügung stehen soll.

Zusammengenommen werden damit zurzeit 2,8 ha benötigt. Die jetzige Nachfrage überschreitet also bereits das zur Verfügung stehende Flächenangebot und für weitere Gewerbebau-Interessenten hätte die Gemeinde keinerlei Flächenangebot. Somit ist die Gemeinde auf eine Neufestsetzung von Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan angewiesen, um ihre alteingesessenen Betriebe und somit Arbeits- und Ausbildungsplätze am Standort zu halten.

5. Umweltbericht

Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Am südlichen Rand der Fläche verläuft ein Graben, der in eine Retentionsmulde übergeht. Artenschutzrechtliche Untersuchungen in den vergangenen 3 Jahren im angrenzenden Gewerbegebiet "Anwänder - Nördliche Erweiterung" haben gezeigt, dass am Rande des Plangebiets die Feldlerche (*Alauda arvensis*) vorkommt, die bei der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden muss, um eine Stabilisierung der Population über das Anlegen von Buntbrachen und Lerchenfenster zu erreichen. Weitere Hinweise konnten bisher nicht aus den vorhandenen Untersuchungen abgeleitet werden. 2016 finden artenschutzrechtliche Untersuchungen im Plangebiet statt.

Die detaillierte Bewertung der Eingriffe in die Schutzgüter erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Ein Teil des zu ermittelnden Ausgleichs kann auf der im FNP vorgesehenen Fläche für Ausgleichsmaßnahmen und direkt im Gebiet über grünordnerische Festsetzungen stattfinden. Das Regenwasser der Gebäude soll vorzugsweise dem Landschaftswasserhaushalt wieder zugeführt werden. Hierfür sollen nach einer Überprüfung der Leistungsfähigkeit, unter anderem der vorhandene Graben und das Retentionsbecken am südlichen Rand der Fläche genutzt und erweitert werden.

6. Erschließung

Das Gebiet kann über die Straßen Im Anwänder und den Dresselhofweg erschlossen werden. Eine weitere Erschließungsmöglichkeit innerhalb des Gebiets wird zur Zeit überprüft.

7. Planausschnitte

Übersicht der bisherigen und der neuen Darstellung im FNP der vVG Backnang nachrichtlich auf den Folgeseiten.

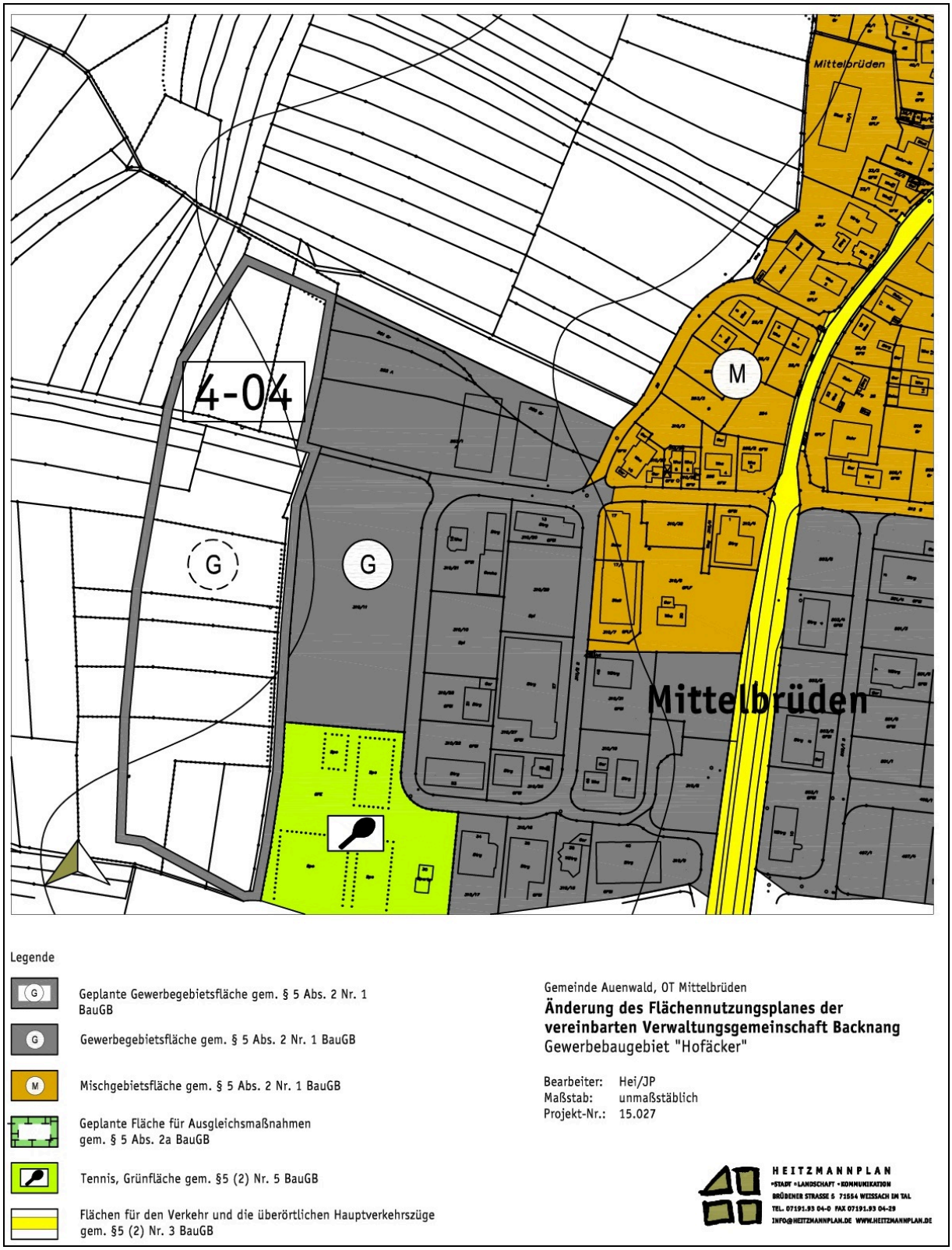

Abb. 1: Flächennutzungsplan vVG Backnang, Auenwald Mittelbrüden
Bisherige Darstellung Gebiet "Hofäcker"

Geplante Baufläche 4-04 (Anwänder II), brutto	**2,68 ha**
Flächen für den Naturschutz und Retentionsbecken	0,00 ha

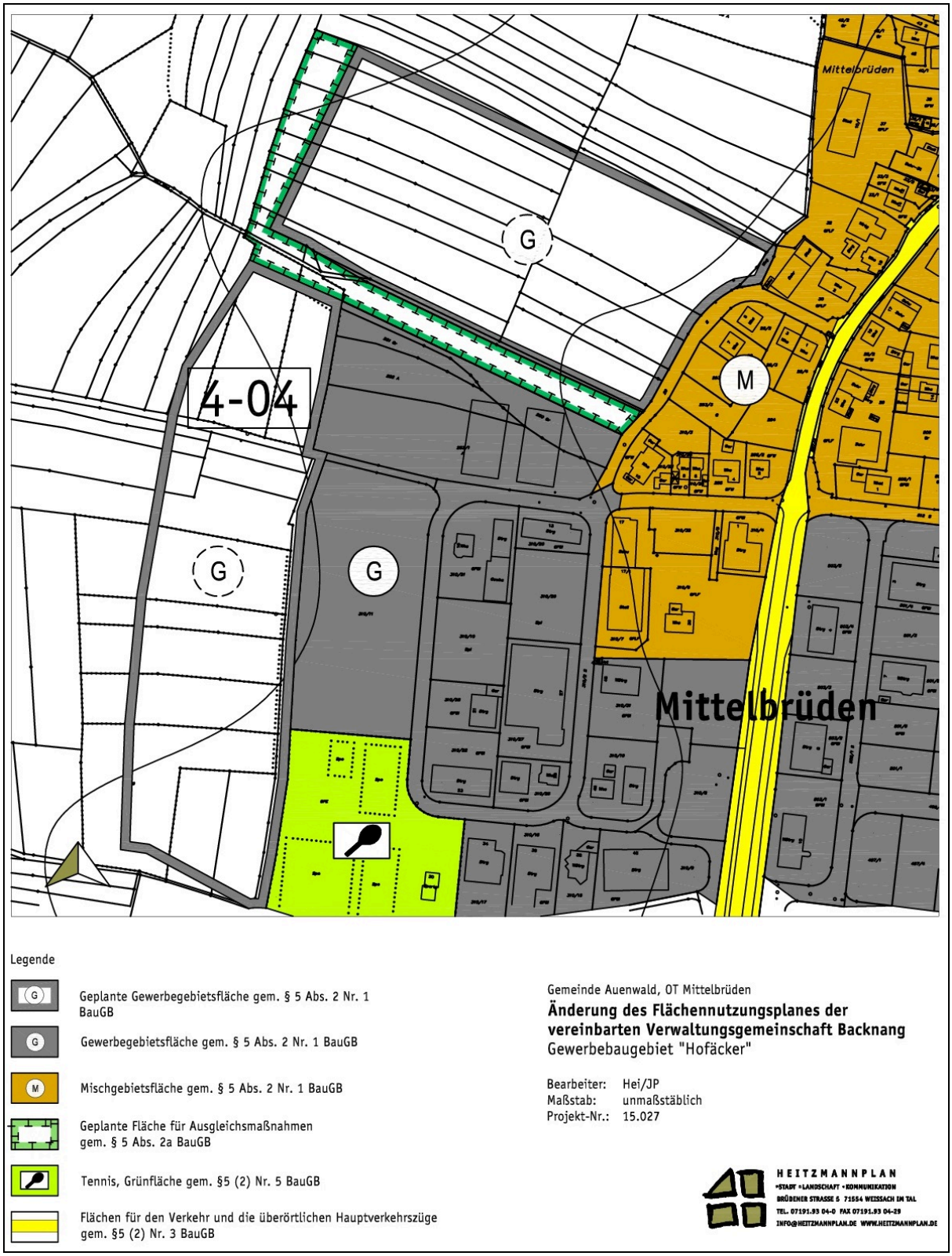

Abb. 2: Flächennutzungsplan vVG Backnang, Auenwald Mittelbrüden
Neue Darstellung Gewerbebaufläche "Hofäcker"

Geplante Baufläche 4-04 (Anwänder II), brutto	**2,68 ha**
Geplante Baufläche neu, brutto	**2,60 ha**
Flächen für den Naturschutz	0,56 ha