

# Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Ebersbach - Schlierbach

---

Begründung mit Umweltbericht gemäß §5 Abs.5 BauGB  
zur

## 1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ebersbach - Schlierbach **VORENTWURF**

Gemarkung Ebersbach an der Fils  
Neuweisung der gewerblichen Baufläche "Gewerbepark Fils"  
Wegfall der gewerblichen Baufläche "Strut Ost"

### Anlagen:

- Planzeichnung zur 1. Änderung der 2. Fortschreibung des FNP des VVG Ebersbach – Schlierbach vom 26.04.2017 redaktionell angepasst 08.08.2017
  - Ergebnis Voruntersuchung FNP (Steckbrief) vom 13.10.2016/ 18.10.2016/ 07.11.2016/ 25.01.2017
  - Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom 07.08.2017
  - Habitatpotentialanalyse vom 28.03.2017
  - Strukturkonzept V1d vom 14.02.2017
  - Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise, Stand Juli 2017
- 

### Anlass und Erfordernis der Planung

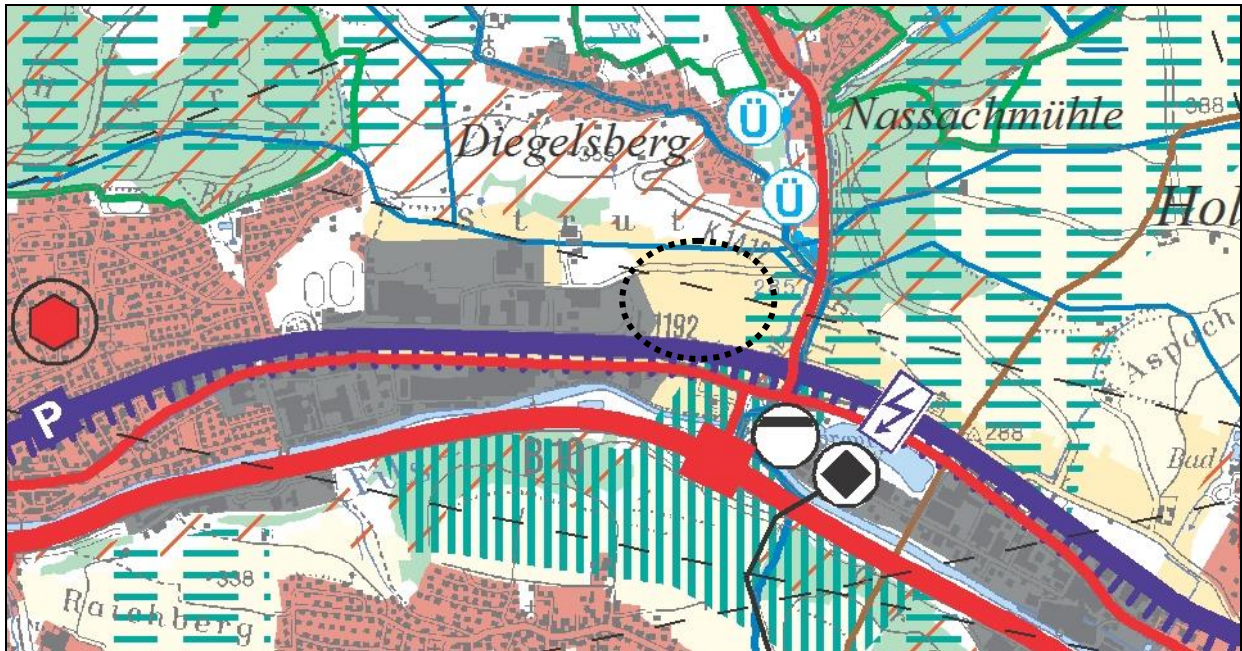
Die Stadt Ebersbach an der Fils stellt bei der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ebersbach – Schlierbach den Antrag zur Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes. Das Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist es, gemeinsam mit der Stadt Uhingen ein interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln. Die vorhandene Anbindung an ein Industriegleis ist ein Alleinstellungsmerkmal und spricht für eine Erweiterung an dieser Stelle. Dem entsprechend sind großzügige und flexible Grundstückszuschnitte auch für den regionalen Bedarf zu realisieren.

Es ist beabsichtigt den im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellten Bereich östlich der gewerblichen Baufläche „Strut“ zu entwickeln. Die Stadt sieht Bedarf für eine Erweiterung des Gewerbegebiets und möchte die Erschließungssituation auch für das bereits bestehende Gewerbegebiet verbessern. Die Planungen für das angestrebte Gewerbegebiet Strut wird in enger Abstimmung und interkommunaler Kooperation mit der Nachbarkommune Uhingen durchgeführt. Damit können Synergien im Sinne der Region gebildet und negative Konkurrenzsituationen vermieden werden.

Parallel wird der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Albershausen / Uhingen geändert. Die Verfahren sind untereinander abgestimmt. Die Gründung des Zweckverbandes „Gewerbepark Fils“ zwischen Ebersbach an der Fils und Uhingen wurde in der Verbandsversammlung am 17.07.2017 beschlossen.

## Übergeordnete Planung

Der Regionalplan weist für den Planbereich mit Ausnahme des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft keine Festlegungen zur Regionalen Freiraumstruktur aus, die einer Bebauung widersprechen. In der Fortsetzung auf Uhinger Seite ist jedoch ein Regionaler Grünzug festgelegt. Ebersbach an der Fils ist als Stadt mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan (unmaßstäblich)

Die auf Gemarkung Ebersbach liegende und zu ändernde Teilfläche beträgt ca. 6,4 ha. Zur Teilkompensation soll die noch nicht entwickelte gewerbliche Fläche „Strut Ost“ mit 2,5 ha aus dem Flächennutzungsplan entfallen. Damit entsteht eine Mehrausweisung von ca. 3,9 ha.

In den vergangenen Jahren gab es regelmäßig Anfragen von verschiedenen Firmen nach entsprechenden Flächen. Gerade die Nachfrage nach größeren zusammenhängenden Flächen kann von der Stadt Ebersbach bereits seit einiger Zeit nicht bedient werden. In der Folge sind bereits angestammte Unternehmen aus Mangel an Erweiterungsflächen in Ebersbach in Nachbargemeinden abgewandert und Anfragen neuer Unternehmen mussten abgelehnt werden. Der Stadt sind damit Entwicklungspotentiale entgangen. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der aktuell relativ stabilen Einwohnerentwicklung, die bislang positiver verläuft als prognostiziert, erscheint eine Neuausweisung weiterer Gewerbeflächen als plausibel (siehe Anlage: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise).

## Planungsinhalt

Die ersten Planungsüberlegungen zur Bebauung im Planbereich „Gewerbepark Fils“ in Form eines Strukturkonzeptes (siehe Anlage: Strukturkonzept V1d) gehen davon aus, dass im nördlichen Bereich mit ca.  $\frac{1}{4}$  Flächenanteil kleinflächiges und im südlichen Bereich mit ca.  $\frac{3}{4}$  Flächenanteil großflächiges Gewerbe ausgewiesen wird. Im großflächigen Bereich sind flexible Grundstückszuschnitte zwischen 1 und 2 ha möglich, bei Bedarf könnten diese auch auf 3 bis 4 ha vergrößert werden. Die Erschließung erfolgt in Verlängerung der Industriestraße Richtung Osten und bindet über die Nassachtalstraße (Gemarkung Uhingen) an die B10 an. Eine mögliche Fortsetzung des östlich angrenzenden Industriegleises zur Anbindung der neu entwickelten Flächen wird in die weitere Planung einbezogen.

### Auswirkung der Planung

Es wurden ein Klimagutachten, eine schaltechnische Voruntersuchung und eine Untersuchung der Hydrogeologie beauftragt. Eine Erkundung der Kampfmittelbelastung wurde beim Kampfmittelbeseitigungsdienst angefordert.

### Umweltbericht

Es wird auf den Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Planungsgruppe Ökologie und Information, in der Fassung vom 07.08.2017, verwiesen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zur Voreinschätzung artenschutzrechtlicher Konflikte (siehe Anlage: Habitatpotentialanalyse), die eine Bebauung im Bereich des geplanten „Gewerbepark Fils“ potentiell hervorrufen würde, wurde ein weiterer Untersuchungsbedarf für mehrerer europarechtlich geschützte Arten ermittelt. Das Untersuchungsergebnis bezieht sich auf die gesamte zu entwickelnde Fläche, mit Teilbereich auf Uhinger Gemarkung. Das Büro StadtLandFluss erachtet anhand der Ergebnisse der getätigten Voruntersuchungen weitergehende Erhebungen bezüglich der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Holzkäfer (Hirschkäfer, Eremit), Reptilien (Zauneidechse), Kleinsäuger (Haselmaus) und Tagfalter (Großer Feuerfalter) als notwendig. Habitatstrukturen für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten/Artengruppen liegen nicht vor, so dass darüber hinaus gehende Untersuchungen als nicht notwendig angesehen werden. Die Erhebungen der relevanten Arten(gruppen) zur Definition der tatsächlich zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte sind kurzfristig vorzunehmen.

Gefertigt:  
Nürtingen, 26.04.2017                      redaktionell angepasst 08.08.2017

Bearbeiter:  
Gernot Kriegeskorte  
Dipl.-Ing.(FH) Stadtplaner

Dipl. Ing. Erich Ernst Kuhn  
Ingenieurbüro Melber & Metzger (ehemals Ingenieurbüro Kuhn)