

Sitzungsvorlage Nr. 32/2020

Planungsausschuss
am 04.03.2020



zur Beschlussfassung

31.01.2020 – 432 – 32/2020

- Öffentliche Sitzung -

Zu Tagesordnungspunkt 1

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2030 der Gemeinde Alfdorf

Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – Öffentliche Auslegung

Anlagen: 6

I. Sachvortrag

Die Gemeinde Alfdorf hat dem Verband Region Stuttgart den Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplanes mit dem Zieljahr 2030 im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgelegt und um Stellungnahme gebeten. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan mit dem Zieljahr 2015 wurde im Oktober 2004 rechtsverbindlich. Der Aufstellungsbeschluss für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist im Februar 2012 gefasst worden.

Dem Planungsausschuss lag der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes 2030 bereits im **frühzeitigen Beteiligungsverfahren** am 29.01.2014 mit Sitzungsvorlage 396/2014 vor. In Hinsicht auf die Vorentwurfsplanungen wurden die aktuellen Planunterlagen um den Landschaftsplan ergänzt.

Zum Vorentwurf bestanden aus regionalplanerischer Sicht Bedenken gegen den Gesamtumfang der ausgewiesenen Wohnbau- und Gewerbeflächen. Ebenso konnten die der Bedarfsberechnung zugrunde gelegte reduzierte Bruttowohndichte nicht mitgetragen werden. Die geringe Aktivierungsquote für gewerbliche Baulücken sollte zudem detaillierter begründet werden.

Daraufhin hat mit der Gemeinde Alfdorf im April 2019 zunächst eine weitere **informelle verwaltungsseitige Vorabstimmung** stattgefunden. Die bis dahin entstandene Verzögerung wurde mit der erforderlichen Ausarbeitung eines Landschaftsplanes begründet.

Im Rahmen der Vorabstimmung wurde von Seiten der Geschäftsstelle darum gebeten, in der Begründung zur Bedarfsberechnung folgende Punkte zu berücksichtigen: Zum einen sollte eine eingehende Auseinandersetzung mit den örtlichen Besonderheiten erfolgen, z.B. Einpendlerüberschuss, künftige gewerbliche Ansiedlung, demografische Entwicklung und Umgang mit vorhandenen Baulücken. Zum anderen wurde darauf hingewiesen, dass die Anwendung der im Regionalplan ausgewiesenen baulichen Mindestdichte von 50 Einwohnern pro Hektar erforderlich ist. In der Begründung zum Flächennutzungsplan findet zwar eine Auseinandersetzung mit diesen Themen statt. Allerdings sind die daraus abgeleiteten Ergebnisse teilweise unzureichend nachvollziehbar dargestellt.

Bei der informellen Abstimmung ist zudem von Seiten des Verbands Region Stuttgart die Aktualisierung der Laufzeit des Flächennutzungsplanes auf das Jahr 2035 vorgeschlagen worden. Dieser Punkt blieb unberücksichtigt, sodass sich die aktuelle Bedarfsberechnung der Gemeinde auf eine Laufzeit von 15

Jahren und den Planungszeitraum 2015 - 2030 bezieht. Planungszeiträume für die Bedarfsermittlung sollen jedoch in der Zukunft liegen. Seitens des Verbands Region Stuttgart wurde der Beurteilung dementsprechend nur der Zeitraum 2020 – 2030 zu Grunde gelegt.

Die **formelle Beteiligung** zum Flächennutzungsplanverfahren erfolgt nun auf Basis des aktuellen Entwurfs.

II. Rahmenbedingungen

Alfdorf liegt, im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ und hat die regionalplanerische Funktion einer Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung. Damit beträgt die regionalplanerisch festgelegte Bruttowohn-dichte 50 Einwohner pro Hektar. Die Gemeinde ist im Regionalplan als Kleinzentrum eingestuft.

Alfdorf besteht aus dem Ortsteilen Alfdorf, Pfahlbronn und Vordersteinenberg. An die Ortslagen ange-schlossen sind insgesamt rund 70 Weiler bzw. sogenannte Wohnplätze. Die Bevölkerungszahl beläuft sich aktuell auf **7.085 Einwohner (2018)**. Die Gemeinde ist an die Bundesstraßen B 29 im Süden bei Lorch und im Norden bzw. Osten an die B 298 bei Mutlangen bzw. Gschwend angebunden. Über die fünf Kilometer entfernte Stadt Lorch ist die Gemeinde an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ange-bunden. Neue Bauflächen sollen lt. der FNP-Begründung vorrangig im Hauptort Alfdorf und dem Teilort Pfahlbronn ausgewiesen werden. Die gewerbliche Entwicklung werden sich weiterhin östlich des Hauptortes Alfdorf bündeln. Eine kleinteilige Gewerbeentwicklung soll im Teilort Pfahlbronn/Brech stattfin-den.

2018 waren in Alfdorf **3208 Personen beschäftigt**, was einem Anteil von 45 % der Gesamtbevölkerung entspricht. Dies stellt im Vergleich zum Landkreis Rems-Murr, mit einem Anteil von 35 %, einen relativ hohen Anteil dar. Und ist gleichzustellen mit einem Prozentsatz von ebenfalls 45 % in der Region Stutt-gart.

Ebenso hebt sich Alfdorf seit Ende der Neunziger Jahre im Vergleich zum Landkreis Rems-Murr und der Region Stuttgart bezüglich des **Zuwachses an Arbeitsplätzen** deutlich ab: In Alfdorf betrug der Zuwachs rund **27 %**, im Landkreis Rems-Murr 20 % und in der Region Stuttgart 23 %.

Aufgrund der Ansiedlung einiger stark wachsender Gewerbebetriebe hat die Zahl der Arbeitsstellen so zugenommen, dass seit den 90er Jahren durchweg ein **Einpendlerüberschuss** besteht. Insgesamt pen-delten im Jahr 2018 2120 Personen aus und 2466 Personen ein, was ein Saldo von **346 Personen** dar-stellt.

In der Begründung zum FNP wird außerdem von einem weiter zunehmenden Einpendlerüberschuss durch die künftige Gewerbeflächenentwicklung ausgegangen. Die ortsansässige Firma ZF-TRW plant den Standort Alfdorf als Zentrale des globalen Engineeringbereichs personell sowie räumlich auszu-bauen. Vorgesehen sind größere Erweiterungen für neue Crashbahnen, Büros, Entwicklungsbereiche und Parkplätze in Verbindung mit einem Parkhaus.

III. Flächenbedarf

Zur Ermittlung des Siedlungsflächenbedarfs bis 2030 wurden Wohn- und Gewerbebauflächen separat betrachtet. Grundlage für die vorliegende Planung ist der Planungszeitraum vom 2015 bis 2030 (jeweils 31.12.).

1. Wohnbauflächen

1.1 Bedarfsbestimmung der Gemeinde

Im vorliegenden FNP-Entwurf werden für Wohnen 4 Bauflächen (insgesamt 5,7 ha) und eine zur Hälfte anrechenbare Mischbaufläche (0,75 ha) dargestellt. Somit weist der FNP in der Summe **6,45 ha für Wohnen** aus. Begründet wird der Bedarf durch den o.g. Einpendlerüberschuss und einem gemäß der Aussage der Gemeinde „überdurchschnittlich hohen Maß an jungen Menschen“. Zur Deckung des Eigenbedarfs und für die erwartbaren gewerbestrukturellen Veränderungen in Alfdorf sollen zusätzliche Wohnbauflächen entwickelt werden.

Die **rechnerischen Ermittlungen** des Flächenbedarfs orientieren sich sowohl an den Festlegungen des Regionalplanes als auch an den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg. (Die Ausführungen in dieser Sitzungsvorlage beschränken sich auf die Festlegungen des Regionalplanes.)

In der rechnerischen Ermittlung des Wohnbauflächenbedarf wird zudem auf die permanent steigende Zahl von Arbeitsstellen und die vorgesehene Erweiterung der Fa. ZF-TRW Bezug genommen und daraus zusätzlich erforderliche 10 Wohneinheiten pro Jahr abgeleitet. Diese Berechnung basiert auf einer Laufzeit von 15 Jahren, woraus sich ein Bedarf von 150 neuen Wohneinheiten ermittelt. Daraus wiederum wird ein **Sonderbedarf an Wohnbaufläche von 7,5 ha** abgeleitet. Die sich aus dieser Berechnung ergebende Bruttowohndichte beträgt allerdings nur **43 Einwohner pro Hektar** und liegt somit deutlich unterhalb der erforderlichen und regionalplanerisch festgelegten 50 Einwohnern pro Hektar.

Dem derzeitigen FNP-Entwurf liegt eine Flächenpotenzialanalyse aus dem Jahr 2013 bei. Für die Flächenpotenzialanalyse wurden Leerstände, Baulücken, Brach- und Nachverdichtungsflächen erfasst. In der Begründung zum FNP werden die im Zeitraum von 2013 bis 2018 von der Gemeinde bereits aktivierten Baulücken aufgeführt. In der Bedarfsberechnung spiegelt sich dieser Wert allerdings nicht wider. Die 2013 erhobenen **Baulücken** werden regulär zu 50 % berücksichtigt, womit ein anrechenbarer Anteil von **5,1 ha** für Wohnen entsteht. Dieser Anteil ist bei der Bedarfsberechnung vollständig abgezogen. Ebenso wird das Baugebiet „**Rossäcker**“ zu 50 % abgezogen (**2,14 ha**), für das bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und das derzeit erschlossen wird.

Die Gemeinde **berechnet** ihren Wohnbauflächenbedarf für den Zeitraum 2015 – 2030 folgendermaßen:

Wohnbauflächenbedarf nach Regionalplan	4,16 ha
Abzüglich 50 % anrechenbarer Baulücken	- 5,1
Abzüglich Reserve (50 % Anrechnung des Baugebiets Rossäcker)	- 2,14
Zuzüglich Sonderbedarf für Einpendlerüberschuss und Bedarf Fa. ZF-TRW	+ 7,5
Wohnbauflächenbedarf	4,42 ha

1.2 Regionalplanerische Wertung

Die Gemeinde Alfdorf prognostiziert, auch bedingt durch die Erweiterung der Fa. ZF-TRW, einen Zuwachs von 673 Arbeitsplätzen bis 2030. Allerdings basiert der für die Erweiterung ZF-TRW ermittelte Bedarf von 7,5 ha auf einer Bruttowohndichte von 43 Einwohnern pro Hektar und einer Laufzeit des FNP von 2015 - 2030. Wird der Berechnung die für Alfdorf regionalplanerisch festgelegte Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar und die aktuell verbleibende Laufzeit von 10 Jahren zu Grunde gelegt, entsteht ein über die Eigenentwicklung hinausgehender Sonderbedarf von lediglich 4,3 ha.

Die prognostizierte Arbeitsplatzentwicklung scheint in Hinblick auf die bereits bisher überdurchschnittliche Situation in Alfdorf durchaus plausibel. Für die Darstellung des **Sonderbedarfs** könnte daher ein höherer Bedarf an Wohnraum **durch zusätzliche Einpendler und neu entstehende Arbeitsplätze** geltend gemacht werden. Der Berechnung ist aber in jedem Fall die **regionalplanerische Bruttowohndichte von 50 EW/ha** zu Grunde zu legen.

Die dem Flächennutzungsplanentwurf zu Grunde gelegte Flächenpotenzialanalyse wurde 2013 erstellt. Werden nur die für den Hauptort Alfdorf und den Ortsteil Pfahlbronn/Brech ermittelten Baulücken berücksichtigt, entsteht ein nicht genutztes Potenzial von insgesamt 7,4 ha. Vor diesem Hintergrund und auf Grund der bereits erwähnten Bemühungen der Gemeinde zur Aktivierung der Baulücken, ist die **Aktualisierung der Analyse** und eine erneute Auseinandersetzung mit den Potenzialen erforderlich.

Um künftige Baulücken zu vermeiden und im Sinne der Reduzierung von Flächeninanspruchnahme wird empfohlen, **neue Baulandentwicklungen möglichst mit einer Bauverpflichtung** zu belegen.

Aktuell wird das Baugebiet „Rossäcker“ (ca. 4 ha) erschlossen und der Bebauungsplan „Löhgang“ (ca. 2 ha) im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB entwickelt. Das Gebiet „Rossäcker“ wird zur Hälfte in der Bedarfsermittlung angerechnet. Hierfür besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die hälftige Anrechnung des Bebauungsplanes „Rossäcker“ wird mit dem fortgeschrittenen Entwicklungsstand des Baugebietes begründet. Der Bebauungsplan „Löhgang“ wird vollständig in der Bedarfsermittlung berücksichtigt.

Der Gemeinde ist mit dem Vorgänger-FNP eine moderate Entwicklung in den kleineren Ortsteilen Vordersteinenberg und Hintersteinenberg zugestanden worden. Hierfür werden erneut die Wohnbauflächenreserven „Hofäcker“ (1,0 ha) und „Gassenäcker“ (0,6 ha) im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Gemeinde stehen somit rund **5,6 ha Wohnbauflächen** zur Verfügung, die aus regionalplanerischer Sicht **den Bedarf bis 2030 decken**.

Die Gemeinde legt ihrer Bedarfsberechnung die Orientierungswerte des Regionalplanes zu Grunde. Die Berechnung ergibt einen Wohnbauflächenbedarf von 4,42 ha (siehe oben unter 1.1), sodass eine **Differenz von rund 2 Hektar** zu den von der Gemeinde im FNP dargestellten 6,45 ha Flächen für Wohnen entsteht. Diese Differenz ist **plausibel zu erläutern**. Bis zum Vorliegen einer nachvollziehbaren Begründung bestehen regionalplanerische Bedenken gegen den Gesamtumfang der Wohnbauflächenausweisung.

2. Gewerbeflächen

2.1 Bedarfsbestimmung der Gemeinde

Derzeit wird die gewerbliche Situation in Alfdorf durch die Gewerbebetriebe ZF-TRW und Astorplast geprägt. Insbesondere im Rahmen der geplanten Weiterentwicklung der Firma ZF-TRW sowie der Umsiedlung der Firma Astorplast besteht lt. Begründung zum FNP ein erhöhter Bedarf an Flächenausweisungen für Gewerbe. Die Gemeinde geht davon aus, dass bis 2030 673 neue Arbeitsplätze entstehen könnten, was einen Anstieg des jährlichen Zuwachses von bisher 1,26 % auf 1,6 % bedeutet.

Für die Erweiterung der Fa. ZF-TRW werden 8,5 ha und für die Umsiedlung der Fa. Astorplast 3,8 ha dargestellt. Die Gemeinde weist für die vorgesehene gewerbliche Weiterentwicklung bis 2030 **insgesamt 17,55 ha** aus.

2.2 Regionalplanerische Wertung

Die Erweiterung der Fa. ZF-TRW stellt einen **Sonderbedarf** dar, der aus regionalplanerischer Sicht **begründet** ist. Die mit dem konkreten Erweiterungsbedarf verbundenen Flächen sollten von Seiten der Gemeinde für diesen Zweck gesichert werden. Für die über den Sonderbedarf hinaus geplanten gewerblichen Bauflächen ist eine nachvollziehbare Begründung vorzulegen.

Durch den vorgesehenen Umzug der Firma Astorplast von Pfahlbronn nach Alfdorf entsteht in Pfahlbronn ein künftiges Potenzial an Bauland von rund 4 ha, das bisher nicht Gegenstand der Potenzialbetrachtung im Flächennutzungsplanverfahren war. Dieses **freiwerdende Areal** sollte im weiteren Verfahren in der Bauflächenbilanz **berücksichtigt** werden.

Die 2013 durchgeführte Flächenpotenzialanalyse ergab, dass nur die für den Hauptort Alfdorf und den Ortsteil Pfahlbronn/Brech ermittelten gewerblichen Baulücken bereits ein Potenzial von gut 6 ha ergeben. Dementsprechend ist eine weitergehende Auseinandersetzung mit den bestehenden und künftigen gewerblichen Baulücken und die **Aktualisierung der Analyse** erforderlich.

Insgesamt ist der Umfang der gewerblichen Bauflächenausweisungen nicht plausibel begründet. Daher bestehen zunächst regionalplanerische **Bedenken gegen den Gesamtumfang** der dargestellten Gewerbeflächen.

IV. Einzelne Flächendarstellungen

Der Entwurf des Flächennutzungsplans enthält 17 Flächendarstellungen.

Die Ausführungen unter Ziffer IX. sind zu beachten.

Erläuterung:

- Der Flächendarstellung stehen keine freiraumbezogenen regionalplanerischen Ziele entgegen.
- Der Flächendarstellung stehen keine freiraumbezogenen regionalplanerischen Ziele entgegen. Die aufgeführten Anmerkungen und Hinweise sind zu beachten.

Flächenbezeichnung	Ausweisung im rechtskräftigen FNP	Ausweisung im Fortschreibungs-entwurf FNP	Darstellung im Regionalplan	Regionalplanerische Wertung
WOHNBAUFLÄCHEN				
Alfdorf (Hauptort)				
W 8 Löhgang (ca. 2,0 ha)	Landwirtschaftliche Fläche	Geplante Wohnbaufläche	- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen	Für dieses Gebiet befindet sich derzeit ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB im laufenden Verfahren (vgl. Sitzungsvorlage vom 04.03.2020, Vorlage Nr. 33/2020, Ziff. 1). Das Gebiet wird vollständig als geplante Wohnbaufläche bei in der vorliegenden Bedarfsermittlung berücksichtigt. Die mit dem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft verbundenen Belange sind im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern. Ein entsprechender Hinweis

Flächenbezeichnung	Ausweisung im rechtskräftigen FNP	Ausweisung im Fortschreibungs-entwurf FNP	Darstellung im Regionalplan	Regionalplanerische Wertung
				wurde im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine in diesem Bereich evtl. später zu realisierende Ortsumfahrung im Regionalverkehrsplan als Maßnahme des weiteren Bedarfs eingestuft wird.
W 11 Birkach (ca. 2,1 ha)	Landwirtschaftliche Fläche	Geplante Wohnbaufläche	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft	Die mit dem Vorbehaltsgebiet verbundenen Belange sind im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen.
Vordersteinenberg				
W 4 Hofäcker (ca. 1,0 ha)	Geplante Wohnbaufläche - von Genehmigung ausgenommen -	Geplante Wohnbaufläche	Tangiert einen regionalen Grünzug	Für dieses Gebiet besteht ein seit August 2018 rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Das Gebiet wird vollständig als geplante Fläche in der vorliegenden Bedarfsermittlung berücksichtigt. Das Plangebiet lag bisher in einem Landschaftsschutzgebiet. Eine Herausnahme erfolgte bereits im Vorfeld zur Flächenausweisung. Ausformung des Regionalen Grünzugs in diesem Bereich.
Hintersteinenberg				
W 6 Gassenäcker (ca. 0,6 ha)	Geplante Wohnbaufläche - von Genehmigung ausgenommen -	Geplante Wohnbaufläche	Tangiert einen regionalen Grünzug	Das Plangebiet lag bisher in einem Landschaftsschutzgebiet. Eine Herausnahme erfolgte bereits im Vorfeld zur Flächenausweisung. Ausformung des Regionalen Grünzugs in diesem Bereich.
MISCHBAUFLÄCHEN				
Pfahlbronn				
M 2 Heide (ca. 1,5 ha)	Geplante Mischbaufläche	Geplante Mischbaufläche	Keine Festlegung	Der Planung stehen keine freiraumbezogenen regionalplanerischen Ziele entgegen.
GEWERBEFLÄCHEN				
Alldorf				
G 7 Albuch (ca. 1,5 ha)	Geplante Gewerbefläche	Geplante Gewerbefläche	Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen	Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern. Dies ist durch ein entsprechendes Fachgutachten nachzuweisen.
G 8 GE Erweiterung Loch I (ca. 2,1 ha)	Landwirtschaftliche Fläche	Geplante Gewerbefläche	- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen	Die mit dem Vorbehaltsgebiet verbundenen Belange sind im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern. Dies ist durch ein entsprechendes Fachgutachten nachzuweisen.

Flächenbezeichnung		Ausweisung im rechtskräftigen FNP	Ausweisung im Fortschreibungs-entwurf FNP	Darstellung im Regionalplan	Regionalplanerische Wertung
	G 12 Kürzne, Erweiterung Nordwest (ca. 0,6 ha)	Landwirtschaftliche Fläche / Aussiedlerhof	Geplante Gewerbefläche	Keine Festlegung	Der Planung stehen keine freiraumbezogenen regionalplanerischen Ziele entgegen.
	G 13 Albuch, Erweiterung I (ca. 2,8 ha)	Landwirtschaftliche Fläche	Geplante Gewerbefläche	- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen	Die mit dem Vorbehaltsgebiet verbundenen Belange sind im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern. Dies ist durch ein entsprechendes Fachgutachten nachzuweisen.
	G 14 Albuch West (ca. 1,4 ha)	Landwirtschaftliche Fläche	Geplante Gewerbefläche	- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen	Die mit dem Vorbehaltsgebiet verbundenen Belange sind im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern. Dies ist durch ein entsprechendes Fachgutachten nachzuweisen.
	G 15 Erweiterung Loch I (ca. 3,8 ha)	Landwirtschaftliche Fläche	Geplante Gewerbefläche	- Tangiert einen regionalen Grünzug - Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen	Ausformung des Regionalen Grünzugs in diesem Bereich. Die mit dem Vorbehaltsgebiet verbundenen Belange sind im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern. Dies ist durch ein entsprechendes Fachgutachten nachzuweisen.
	G 16 Brühl – Süd I (ca. 1,6 ha)	Landwirtschaftliche Fläche	Geplante Gewerbefläche	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft	Die mit dem Vorbehaltsgebiet verbundenen Belange sind im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen.
	G 17 Brühl – Süd II (ca. 1,5 ha)	Landwirtschaftliche Fläche	Geplante Gewerbefläche	- Tangiert einen regionalen Grünzug - Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft	Ausformung des Regionalen Grünzugs in diesem Bereich. Die mit dem Vorbehaltsgebiet verbundenen Belange sind im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen.
Pfahlbronn					
	G 4 Heide (ca. 1,0 ha)	Geplante Gewerbefläche	Geplante Gewerbefläche	Keine Festlegung	Der Planung stehen keine freiraumbezogenen regionalplanerischen Ziele entgegen.
	G 10 Lebensmittelmarkt Pfahlbronn-Ost (ca. 0,5 ha)	Landwirtschaftliche Fläche	Geplante Gewerbefläche	- Tangiert einen regionalen Grünzug - Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft	Ausformung des Regionalen Grünzugs in diesem Bereich. Die mit dem Vorbehaltsgebiet verbundenen Belange sind im Rahmen der

Flächenbezeichnung	Ausweisung im rechtskräftigen FNP	Ausweisung im Fortschreibungs-entwurf FNP	Darstellung im Regionalplan	Regionalplanerische Wertung
				Abwägung besonders zu berücksichtigen. Einzelhandel: siehe Ausführungen unter Ziffer V.
SONSTIGE FLÄCHEN				
S 1 Lebensmittelmarkt Alfdorf-Ost (ca. 0,8 ha)	Landwirtschaftliche Fläche	Geplante Sonderbaufläche	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft	Die mit dem Vorbehaltsgebiet verbundenen Belange sind im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Einzelhandel: siehe Ausführungen unter Ziffer V.
GB 1 Feuerwehrmagazin Alfdorf (ca. 0,4 ha)	Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	Keine Festlegung	Der Planung stehen keine freiraumbezogenen regionalplanerischen Ziele entgegen.

V. Einzelhandel

Die im Entwurf dargestellte Sonderbaufläche S1 für einen großflächigen Lebensmittelmarkt steht an diesem Standort im Widerspruch zum Integrationsgebot des Landesentwicklungsplanes (LEP). Aus diesem Grund ist laut des Regierungspräsidiums Stuttgart ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Aufgrund des vorliegenden aktualisierten Einzelhandelsgutachtens ist darüber hinaus das Beeinträchtungsverbot in Bezug auf den noch bestehenden Lebensmittelmarkt und damit verbunden die verbrauchernahe Versorgung in Alfdorf formal verletzt. Der bestehende Standort soll lt. Begründung zum FNP seitens der Kommune als Einzelhandelsstandort aufgegeben werden. Dieser gleichwohl bestehende formale Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot ist u.U. ebenfalls im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens zu bewältigen.

Die Planungen der Sonderbaufläche S1 stehen aufgrund des aktuell bestehenden Widerspruchs zu Zielen der Raumordnung jedenfalls unter dem Vorbehalt der Ergebnisse des Zielabweichungsverfahrens. Wenn die Konflikte mit den Zielen der Raumordnung im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens bewältigt werden können, kann aus regionalplanerischer Sicht die Darstellung der Sonderbaufläche S1 mitgetragen werden.

Die im vorherigen Planentwurf in Pfahlbronn geplante Sonderbaufläche für Einzelhandel ist im aktuellen Entwurf nicht mehr vorgesehen. Stattdessen ist eine gewerbliche Baufläche (G 10) ausgewiesen. Großflächiger Einzelhandel ist an diesem Standort nicht mehr vorgesehen. Insoweit bestehen keine Bedenken mehr gegen diese Gebietsausweisung. Die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes auf maximal 800 m² Verkaufsfläche wäre auch in einem GE zulässig.

VI. Verkehr

Es wird darauf hingewiesen, dass im Regionalverkehrsplan eine Umfahrung der L 1155 von Alfdorf als Maßnahme des weiteren Bedarfes („Trassenfreihaltung“) eingestuft ist. Bei weiteren planerischen Überlegungen zu dieser Umfahrung wird um eine enge Abstimmung mit der Regionalplanung gebeten.

VII. Freiraum

Umweltbericht

Für die geplanten Entwicklungsflächen des Flächennutzungsplans 2030 wurde eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt. Diese liegt in Form des Umweltberichts im Entwurf vor. Der Umweltbericht bilanziert, dass durch die geplanten Siedlungsflächen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen/Biotopstrukturen und Landschaftsbild zu erwarten sind. Da allerdings bei der Auswahl der Wohn- und Mischbauflächen aus den Diskussionsflächen neben der städtebaulichen Ordnung auch die Minimierung von Beeinträchtigungen im Vordergrund stand, wird davon ausgegangen, dass die im FNP 2030 dargestellten Gebiete die umwelt- und landschaftsverträglichste Variante darstellen. Eingriffe lassen sich dennoch nicht verhindern, hochwertige Biotopstrukturen und Bereiche mit geschützten Arten sind insbesondere bei den Gebieten M 2 Heide, W 8 Löhgang und W 4 Hofäcker betroffen.

Die geplanten Gewerbeflächen liegen alle im Bereich mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Sie gefährden keine hochwertigen Biotope, liegen im Nordosten von Alldorf jedoch im Bereich von Feldlerchenrevieren und verursachen dadurch erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fauna. Artenschutzrechtliche Konflikte sind bei mindestens sechs Gebieten gegeben, bei weiteren acht Gebieten sind Konflikte möglich. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann gem. Umweltbericht voraussichtlich bei fast allen Gebieten durch Ergreifen entsprechender Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) vermieden werden. Bei dem Gebiet M 2 Heide kann eine artenschutzrechtliche Befreiungslage zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund des Vorkommens einer gefährdeten Art nicht ausgeschlossen werden.

Für die Kompensation der prognostizierten erheblichen Beeinträchtigungen verweist der Umweltbericht auf die Ausgleichsmaßnahmen des Landschaftsplans. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wurden bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt und umfassen eine enge Beschränkung der geplanten Siedlungsgebiete auf den ermittelten Bedarf sowie der Verzicht auf Gebiete, die sich im Rahmen der Umweltprüfung als sehr umweltbelastend dargestellt haben.

Landschaftsplan

Um die in § 1 und 9 BnatSchG gesetzlich definierten Ziele, Aufgaben und Inhalte der Landschaftsplanung zu erfüllen, wurde eine Fortschreibung und Ergänzung des bestehenden Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan 2015 erforderlich. Der Landschaftsplan stellt als Fachplan für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholungsvorsorge die Ziele und Maßnahmen für unbebaute Freiräume im Innen- und Außenbereich dar. Er wurde flächendeckend für das gesamte Gemeindegebiet von Alldorf erarbeitet und enthält neben einer Landschaftsanalyse insbesondere Angaben zu Erfordernissen und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, darunter auch auf Flächen, die für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft geeignet sind.

In Alldorf bestehen zahlreiche wertvolle oder potentiell wertvolle, aber beeinträchtigte Biotopstrukturen. Die ausgewählten Maßnahmenggebiete orientieren sich daher an bestehenden, höherwertigen Strukturen, welche durch die Maßnahmen gesichert, aufgewertet und vergrößert werden sollen.

Darstellung von Freiraumbelangen im FNP

Die im Landschaftsplan entwickelten und beschriebenen Maßnahmen werden z. T. im Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft dargestellt, in denen die Landschaft weiterentwickelt werden soll und die für eine Kompensation von Umweltbeeinträchtigungen geeignet sind.

VIII. Ausweisung von Konzentrationsflächen für Windkraft

Auf das laufende Verfahren zur Teilfortschreibung des Regionalplanes zur Ausweisung von Vorranggebieten für Windkraftanlagen, insbesondere im Bereich des Standortes WN-30 Pfahlbronn-Dinkelfirst, wird hingewiesen.

IX. Beschlussvorschlag

1. Wohnbauflächen

- Bis zum Vorliegen einer nachvollziehbaren Begründung bestehen regionalplanerische Bedenken gegen den Gesamtumfang der Wohnbauflächenausweisung.
- Eine eingehende Auseinandersetzung mit den bestehenden Baulücken ist erforderlich.
- Künftige Baugebietsausweisungen sollten möglichst mit einer Bauverpflichtung belegt werden.

2. Gewerbeflächen

- Bis zum Vorliegen einer nachvollziehbaren Begründung bestehen regionalplanerische Bedenken gegen den Gesamtumfang der Gewerbeflächenausweisung.
- Die Erweiterung der Fa. ZF-TRW stellt einen Sonderbedarf dar, für den die gewerbliche Flächenausweisung aus regionalplanerischer Sicht begründet ist.
- Eine eingehende Auseinandersetzung mit den gewerblichen Baulücken ist erforderlich.
- Das durch die Umsiedlung der Fa. Astorplast freierwerdende Areal ist in der Flächenbilanz künftiger Bauflächenpotenziale zu berücksichtigen.

3. Einzelne Flächendarstellungen

Bezüglich der einzelnen Flächendarstellungen ist die regionalplanerische Wertung unter Ziffer IV. zu beachten.

4. Einzelhandel

Der Darstellung der Sonderbaufläche S1 stehen derzeit Ziele der Raumordnung entgegen. Auf die Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens wird hingewiesen.