



**FILDERSTADT**

*Eine Stadt.  
Viele Möglichkeiten.*

Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung



## Zusammenfassende Erklärung

Stand 15.11.2024

## Fortschreibung Flächennutzungsplan Filderstadt FNP 2035

## ZUSAMMENFASSEnde ERKLÄRUNG

gemäß § 6a BauGB

### 1. **Rechtsgrundlage**

Gemäß § 6a BauGB ist nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise abzugeben, wie die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften Alternativen gewählt wurde.

### 2. **Ziele der Planung**

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2035 dient als vorbereitender Bauleitplan der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Filderstadt. Er bildet die Grundlage für die zukünftige Bebauungsplanung und berücksichtigt wachsende Anforderungen an Wohnraum, wirtschaftliche Entwicklung und den Schutz natürlicher Ressourcen.

Die Fortschreibung des FNP war notwendig, um geänderten Rahmenbedingungen wie dem Klimawandel, demografischen Entwicklungen und neuen gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden. Grundlage für den neuen FNP sind Konzepte wie das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK), der Landschaftsplan 2035 sowie regionale und landesweite Entwicklungsstrategien.

### 3. **Verfahrensablauf**

#### Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Filderstadt hat in seiner Sitzung am 05.05.2014 die Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

#### Frühzeitige Beteiligung

Der Gemeinderat der Stadt Filderstadt hat in seiner Sitzung am 16.04.2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die beabsichtigten Planungen haben vom 30.04.2018 bis 01.06.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 28.04.2018 bis 01.06.2018 beteiligt.

### 3. Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat der Stadt Filderstadt hat in seiner Sitzung am 11.04.2022 dem Entwurf des Flächennutzungsplans nebst Begründung und Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Flächennutzungsplans nebst Begründung hat vom 25.04.2022 bis 03.06.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB am 12.04.2022 unterrichtet, ihre Stellungnahmen wurden vom 12.04.2022 bis 03.06.2022 eingeholt.

### 4. Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Filderstadt hat den Flächennutzungsplan in seiner Sitzung am 11.12.2023 durch Beschluss festgestellt.

### 5. Genehmigung

Der Flächennutzungsplan ist mit Erlass (Az.: RPS21-2511-417/1) vom 23.09.2024 durch das Regierungspräsidium Stuttgart gemäß § 6 BauGB genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen wurde die folgenden, gekennzeichneten Flächen: PL\_07, PL\_11, PL\_12.

### 6. Ortübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 15.11.2024 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan wird mit dieser Bekanntmachung wirksam.

## **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans „Filderstadt FNP 2035“ macht die Erstellung eines Umweltberichts erforderlich. Dabei werden alle erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Inhaltlich orientiert sich der Umweltbericht an den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB und umfasst folgende Inhalte:

1. Eine Einleitung mit folgenden Angaben:

- a. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben;
- b. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden;

2. eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben:

- a. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- b. eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
- c. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen,
- d. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;

3. Zusätzliche Angaben:

- a. eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- b. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,
- c. eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben,
- d. eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

Die vorgebrachten Umweltbelange wurden in den Flächensteckbriefen (Begründung Teil A) sowie im Umweltbericht (Begründung Teil B) bearbeitet.

Die daraus resultierenden Maßnahmen sind auf der nächsten Planungsebene bei jeweiliger Projektentwicklung über die Bebauungspläne zu konkretisieren

## 5. Berücksichtigung Ergebnis Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend den Vorschriften des BauGB am Verfahren beteiligt. Damit fand eine intensive Auseinandersetzung mit den Planungsvorstellungen für die künftige Entwicklung der Stadt Filderstadt statt.

### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Zeitraum vom 28.04.2018 bis 01.06.2018 wurde der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 20.04.2018 ortsüblich sowie auf der Webseite der Stadt Filderstadt.

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 16.04.2018 Gelegenheit gegeben, bis zum 30.04.2018 ihre Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab es eine Vielzahl an Anregungen, die sich überwiegend mit der Flächeninanspruchnahme der im Vorentwurf dargestellten Flächenausweisungen sowie ihrer Umweltauswirkungen beschäftigten. Der Abwägungsvorgang ist im Rahmen der synoptischen Abwägung in der Sitzungsvorlage dargestellt.

### Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 2 BauGB

Im Zeitraum vom 25.04.2022 bis 03.06.2022 wurde der Entwurf des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 14.04.2022 ortsüblich sowie auf der Webseite der Stadt Filderstadt.

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 12.04.2022 Gelegenheit gegeben, bis zum 03.06.2022 ihre Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Schwerpunkt der eingegangenen Stellungnahmen war der zu Tage getretene Konflikt zwischen der Unterdeckung des Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfs auf der einen Seite und des Erhalts besonders hochwertiger Böden bzw. des Bodenschutzes und der Flächenversiegelung auf der anderen Seite.

Der Abwägungsvorgang ist im Rahmen der synoptischen Abwägung in der Sitzungsvorlage dargestellt und wird hier nicht vollends wiedergegeben.

Die aus der Offenlage erfolgten Änderungen an den Planunterlagen des Flächennutzungsplans sind redaktioneller (nachrichtliche Übernahmen in der Planzeichnung) bzw. ergänzender Art (Konkretisierung von Begründungszusammenhängen und Aufnahme von Entwicklungshinweisen in die Flächensteckbriefe) bzw. umfassen eine Aktualisierung der Datenbasis auf einen aktuellen Stand. Diese Form der Änderungen bzw. Ergänzungen erforderte keine erneute Offenlage.

## 6. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans zeigt ausdrücklich den Zielkonflikt Filderstadts zwischen Landwirtschaft bzw. dem Schutz von Boden, Natur und Landschaft einerseits und die für die bedarfsgerechte Entwicklung ausreichende Bereitstellung von Entwicklungsflächen vornehmlich für Wohnen und Gewerbe in Bezug auf die verfügbare Fläche.

Nach einer umfassenden Erhebung und Aufarbeitung der räumlichen Bedarfe, Ansprüche und Schutzfunktionen sowie einer sachgerechten Abwägung der unterschiedlichen Belange unter- und gegeneinander wurde die potenzielle Flächenkulisse für bauliche Planflächen nach städtebaulich-infrastruktureller sowie ökologischer Bewertung abgearbeitet. Die besondere Lagegunst sowie regionalplanerische Funktionszuweisung als Gemeinde im Siedlungsraum und Unterzentrum wurden dabei berücksichtigt.

Im Ergebnis dessen muss festgehalten werden, dass einerseits für eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung auch schützenswerte Flächen hinsichtlich ihrer ökologischen Funktionen (z.B. Biotop, Artenschutz, Boden) aufgegeben werden müssen bzw. soweit möglich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sinnvoll mit einer baulichen Entwicklung verknüpft werden.

Allerdings kann andererseits die Bedarfsdeckung von Wohn- und Gewerberaum nicht vollständig entsprechend der Bedarfsermittlung erfolgen. Sie wird somit zumindest zu erheblichen Teilen durch eine verstärkte Innenentwicklung und eine höhere städtebauliche Dichte bei der Entwicklung neuer Flächen erfolgen müssen.

In diesem Zusammenhang wurde das Innenentwicklungskonzept (IEK) erstellt und als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Dieses zeigt – wie seitens der Raumordnung im FNP-Verfahren gefordert – einerseits die Potenziale der Innenentwicklung in Filderstadt in quantitativer wie qualitativer Hinsicht sowie darüber hinaus Wege zur Aktivierung dieser auf. Zwar stellt das IEK Potenziale in Form von Einzelgrundstücken, Nachverdichtungsflächen sowie Konversions- und Transformationsflächen in Höhe von ca. 23 ha fest, jedoch wird ebenso auf die örtlichen Gegebenheiten (Grundstücksverhältnisse weitestgehend privat, kleinteilig und zersplittert) hingewiesen, die eine Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale in Filderstadt erschweren. Aus diesem Grund können die ermittelten Potenziale der Innenentwicklung auch nicht in den Bedarfsnachweis (mit Ausnahme der ohnehin schon berücksichtigten Baulücken) eingerechnet werden. Dies sieht die rechtsverbindliche Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Landes Baden-Württemberg auch nicht vor.

Das Innenentwicklungskonzept behandelt die wohnbaulichen Potenziale der Innenentwicklung. Die gewerblichen Potenziale in den bestehenden Gewerbegebieten wurden im Gewerbeflächenentwicklungskonzept erhoben und kategorisiert. Die darin ermittelten Potenziale sind bereits sowohl in der Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2035 als auch in der Plausibilitätsprüfung berücksichtigt.

Darüber hinaus liefert der Flächennutzungsplan einen Anstoß für eine verdichtete Bauweise im Zuge der Neubaugebiete. Der seitens der Regionalplanung definierte Wert einer Mindestbruttowohndichte von 70 Einwohnenden pro Hektar (EW/ha) ist zwar die Grundlage für die Plausibilitätsberechnung und wird in diesem Zusammenhang in entsprechende Flächenwerte umgewandelt. Im Rahmen der baulichen Entwicklung kann jedoch eine dichtere Bauweise umgesetzt werden. Vor dem Hintergrund der enormen Unterdeckung ist daher bereits im Rahmen des Flächennutzungsplans eine erste Auseinandersetzung mit einem über die Mindestbruttowohndichte hinausgehenden Dichtewert in den geplanten Wohnbaugebieten erfolgt. Dieser erfolgt differenziert (70 EW/ha, 90 EW/ha, 110 EW/ha, 130 EW/ha) und berücksichtigt dabei die räumlichen Rahmenbedingungen der geplanten Bauflächen. Gemessen an diesem jeweilig vorgeschlagenen Wert können weitere Potenziale der Wohnraumflächenentwicklung in Höhe von rd. 8 ha generieren generiert werden.

Die Ausführungen zum Innenentwicklungskonzept sowie zur erhöhten städtebaulichen Dichte wurden in der Begründung zum Flächennutzungsplan ergänzt. Festzuhalten ist, dass die im Rahmen des Flächennutzungsplans dargestellten geplanten Bauflächen den ermittelten Bedarf (weiterhin) nicht decken. Es ergibt sich im Bereich Wohnen eine Unterdeckung von 27,77 ha sowie im Bereich Gewerbe in Höhe von 23,12 ha. Die o.g. Darstellung zur Innenentwicklung und zur erhöhten städtebaulichen Dichte bilden in diesem Zusammenhang Ansätze zum Umgang mit dem Fehlbedarf angesichts der hohen Gewichtung der landwirtschaftlichen und ökologischen Belange.

Die Bodenqualität auf den Fildern und demzufolge auch auf den Potentialflächen ist überwiegend hoch bis sehr hoch einzustufen. Um eine städtebaulich sinnvolle Flächenentwicklung im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 vorzunehmen, konnte eine solche Entwicklung nicht nur auf geringwertigen Böden erfolgen. Neben den Belangen des Bodenschutzes sind ebenso die Belange einer ausreichenden Wohnraumversorgung zu berücksichtigen. Aufgabe der Bauleitplanung ist auch die „Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] sowie die Bevölkerungsentwicklung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Flächenentwicklung in Filderstadt bedeutet in der Konsequenz, soweit das Prinzip einer geordneten städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt wird, für den überwiegenden Teil der verfügbaren Potentiale, dass eine Entwicklung auf landwirtschaftlich bzw. ökologisch hochwertiger Fläche erfolgt.

Es besteht somit in Bezug auf die verfügbare Fläche eine Konkurrenz zwischen Landwirtschaft bzw. dem Schutz von Boden, Natur und Landschaft einerseits und der für die bedarfsgerechte Entwicklung im Planungsraum erforderlichen neuen Planflächen vornehmlich für Wohnen und Gewerbe andererseits. Dieser Zielkonflikt wurde im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans umfassend berücksichtigt und im Rahmen einer städtebaulichen und ökologischen Bewertung der Potenzialflächen behandelt. Im Laufe des Verfahrens reduzierte sich die dargestellte geplante Baufläche im Bereich Gewerbe (inkl. 50 % der gemischten Bauflächen) von 76,8 ha (Vorentwurf) auf 24,7 ha (Entwurf), im Bereich Wohnen (inkl. 50 % der gemischten Bauflächen) reduziert sich die dargestellte Baufläche von 50,2 ha (Vorentwurf) auf 16,8 ha (Entwurf).

In der Gesamtschau des Fortschreibungsprozesses zeigt sich somit, dass die landwirtschaftlichen Belange in der Abwägung der letztlichen Flächenkulisse bereits eine starke Gewichtung erfahren haben, die zu einer enormen Reduzierung von geplanten Bauflächen im Rahmen des Planungsprozesses - in Höhe von insgesamt ca. 67 % - geführt hat. Die bestehenden Innenentwicklungspotenziale wurden dabei vollumfänglich berücksichtigt.

Die Begründung des Flächennutzungsplans (Teil A) umfasst Steckbriefe zu allen im Flächennutzungsplanverfahren untersuchten Prüfflächen samt Abwägungsergebnis. Darüber hinaus ist auch eine Gegenüberstellung von Prüfflächen und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2035 dargestellten geplanten Bauflächen enthalten.

## **7. Ergebnis der Abwägung**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine verfahrensrelevanten und umweltbezogenen Anregungen, die einer Abwägung bedürfen, eingegangen. Planänderungen sind daher nicht erfolgt.

Die Behörden und die Öffentlichkeit wurden von den Entscheidungen des Gemeinderats unterrichtet.

Filderstadt, 15.11.2024

Christian Jankowski  
Stadt Filderstadt  
Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung