

**Verwaltungsgemeinschaft
Bad Liebenzell - Unterreichenbach**

**Änderung des
Flächennutzungsplans**

**zu
Gewerbeflächen Bad Liebenzell
und
Erweiterung Erddeponie**

**Entwurf
Februar 2021**

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstr. 13 76135 Karlsruhe
T.: 0721 - 83 103 – 0 mail@planer-ka.de

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

Inhaltsverzeichnis

A Zeichnerischer Teil

B Verfahrensvermerke

C Begründung

1	Anlass der Planung.....	8
2	Räumliche Einordnung der Stadt Bad Liebenzell	9
3	Vorgaben des Regionalplans Nordschwarzwald	9
4	Gewerbeflächenbedarf	12
4.1	Gewerbeflächen-Bedarfsanalyse	12
4.2	Aktuelle Entwicklung: anhaltende Nachfrage nach Gewerbeflächen	12
5	Beschreibung der vorgesehenen Änderungen	14
5.1	Gewerbeflächenerweiterung 'Egarten II' (Unterhaugstett)	14
5.2	Rücknahme Gewerbefläche 'Zainenwäldle' (Maisenbach - Zainen)	16
5.3	Erweiterung Erddeponie 'Hochholz'	17
6	Umweltbelange / Forstrechtliche Belange	18
6.1	Artenschutz.....	18
6.2	Umweltbericht.....	20
6.3	Forstrechtliche Belange	21

Anhang

Auszug aus den Unterlagen zum Zielabweichungsverfahren für die Gewerbeflächenerweiterung 'Egarten' / Kap. 4.4: Alternativenprüfung

Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung

Umweltbericht und vorbereitende Eingriffsregelung, 25.02.2021

D Zusammenfassende Erklärung

wird ergänzt nach Abschluss des Planverfahrens

Weitere gesonderte Anlagen:

- Tierökologisches Gutachten, Februar 2017
- Bedarfsanalyse Gewerbeflächen, Mai 2017
- Baumerfassung, Februar 2018
- Antrag auf Waldumwandlungserklärung gemäß § 10 LWaldG
- Feststellung der UVP-Pflicht von forstlichen Vorhaben (Waldumwandlung) gemäß § 7 UVPG: allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

A Zeichnerischer Teil

Grundlage der vorliegenden Einzeländerung ist die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bad Liebenzell – Unterreichenbach vom 15.12.2005.

Die beiden Änderungsbereiche werden als Deckblätter zum rechtswirksamen FNP dargestellt. Die jeweiligen Änderungsbereiche sind gekennzeichnet.

Zum besseren Verständnis sind die Änderungen in Gegenüberstellung des derzeit rechtswirksamen FNP's 2020 mit den geplanten Änderungen dargestellt.

Es handelt es sich um folgende Änderungsflächen:

- Bad Liebenzell / Unterhaugstett
Erweiterung Gewerbegebiet Egarten II / Teilfläche 1
Gewerbefläche ca. 4,9 ha
Waldfläche / Ausbildung Waldtrauf ca. 1,9 ha
- Bad Liebenzell / Unterhaugstett
Erweiterung Erddeponie Hochholz gemäß
parallel durchgeführtem Genehmigungsverfahren ca. 6 ha
- Bad Liebenzell / Zainen
Flächenrücknahme Gewerbefläche Zainenwäldle
Fläche für Wald ca. 3,0 ha (= Bestand)

Weiterhin in Bad Liebenzell / Unterhaugstett (als Hinweis ohne Rechtswirkung):
Darstellung einer Potenzialfläche für eine künftige Erweiterung des Gewerbegebietes Egarten (Egarten II / Teilfläche 2, ca. 3,8 ha) und auszubildendem Waldtrauf (ca. 1,4 ha)

Erläuterungen zu den Flächenänderungen sind in der Begründung / Teil C enthalten.

Legende für die Änderungen in den nachfolgenden Plandarstellungen

-  Änderungsbereiche der vorliegenden FNP-Änderung
-  Gewerbefläche / Planung
-  Fläche für Wald
-  Fläche für Wald:
Ausbildung Waldtrauf
-  Ver- und Entsorgungsflächen / Planung
Hier: Erweiterung Erddeponie (Aufschüttung)

als Hinweis ohne Rechtswirkung:

-  Potenzialfläche künftige
Gewerbeflächenenerweiterung
-  auszubildender Waldtrauf
für die Potenzialfläche

Bad Liebenzell / Unterhaugstett

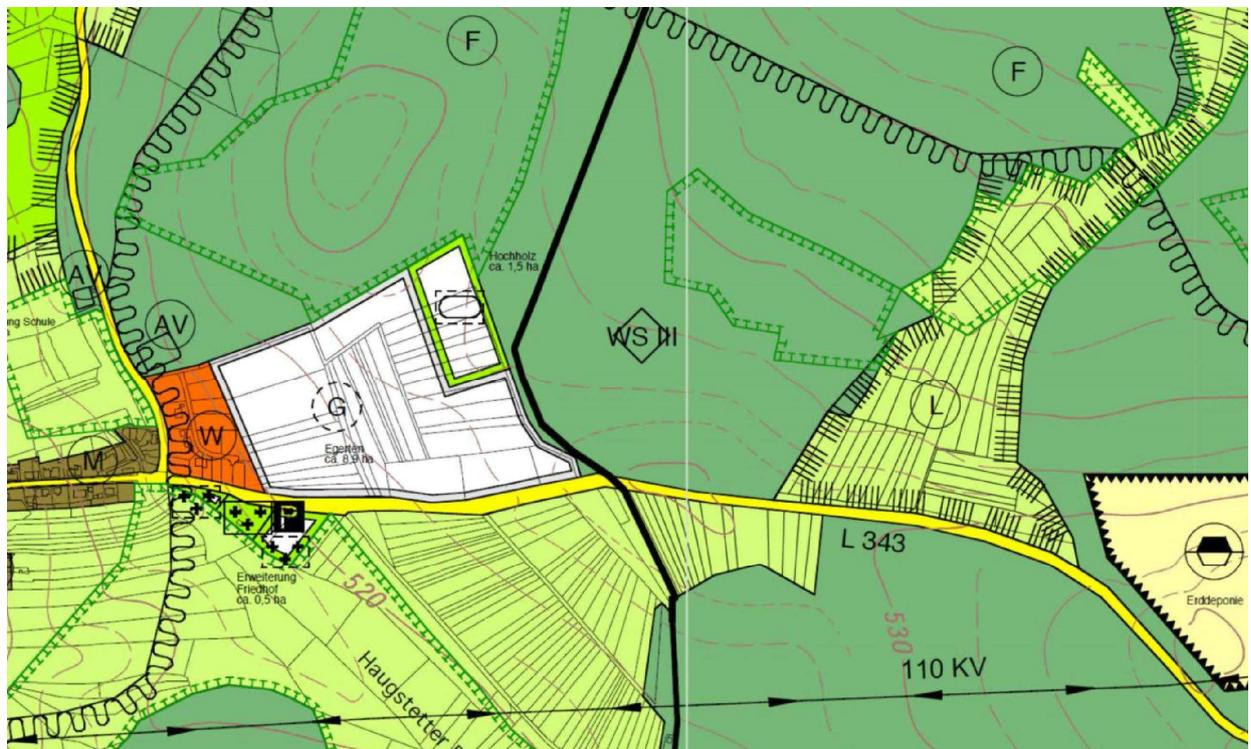
M 1: 10.000

Erweiterung Gewerbegebiet 'Egarten II' / Teilfläche 1

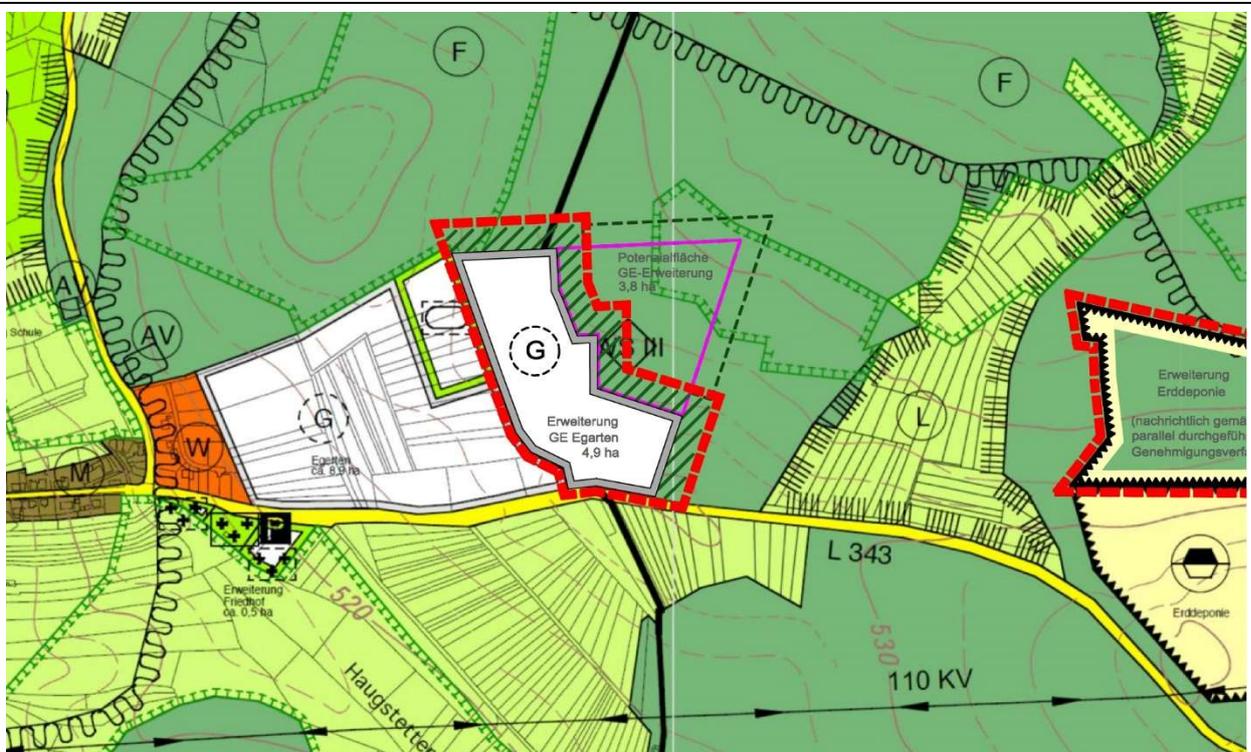
(zusätzlich Darstellung einer

Gewerbefläche ca. 4,9 ha und Waldtrauf ca. 1,9 ha

Potenzialfläche als Hinweis)



Auszug aus dem bisher rechtswirksamen FNP 2020



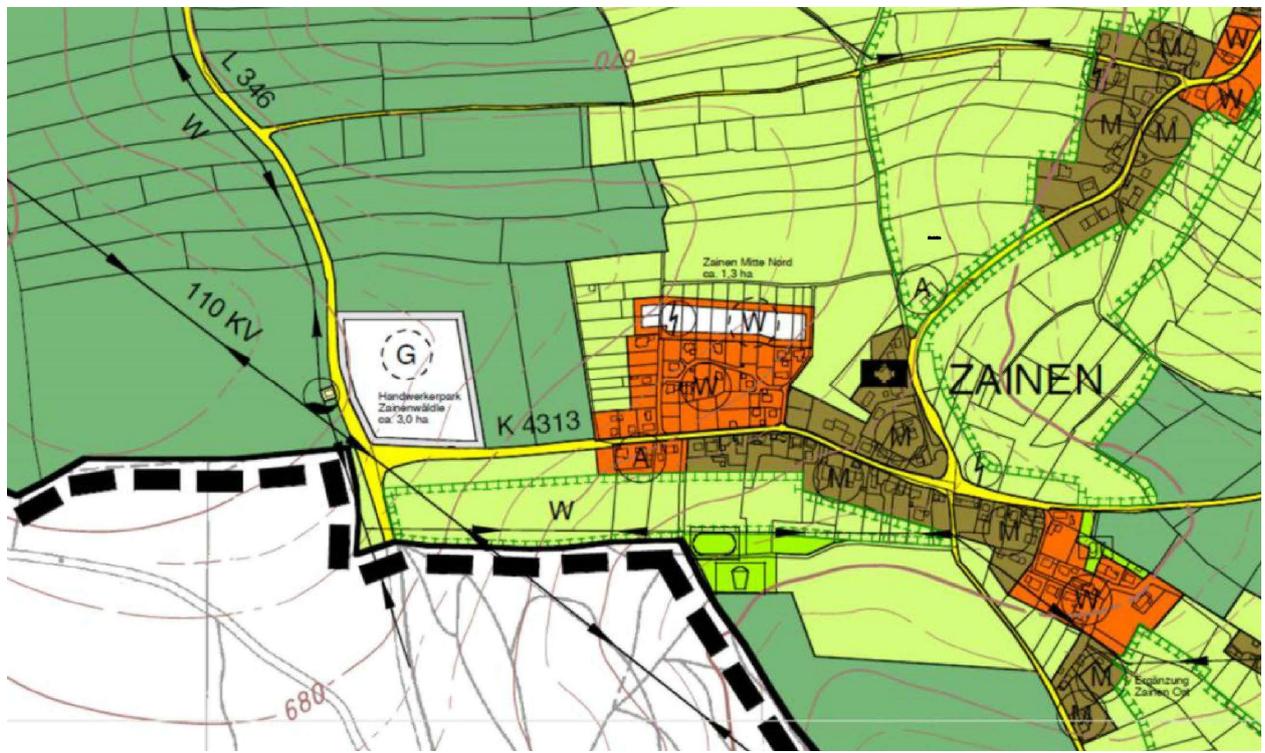
Änderung des Flächennutzungsplans 2020 / Stand 25.02.2021

Bad Liebenzell / Maisenbach - Zainen

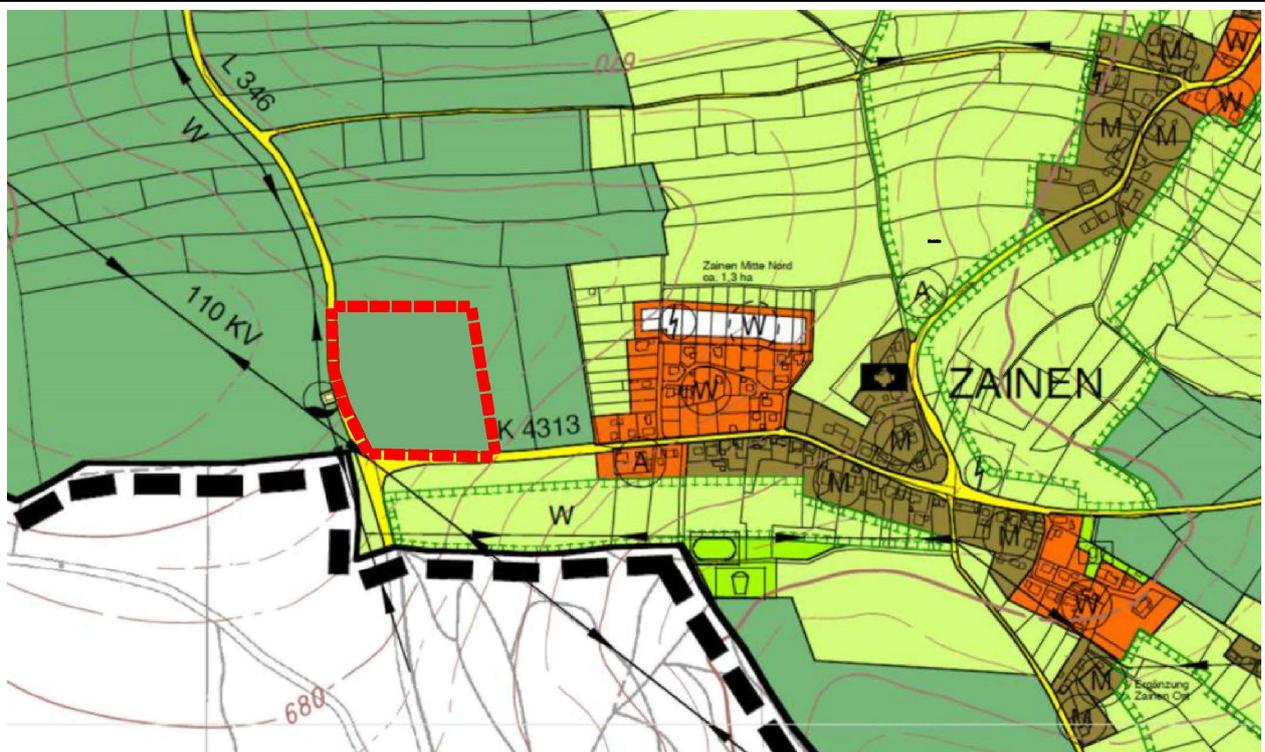
M 1: 10.000

Flächenrücknahme Gewerbefläche 'Zainenwäldle'

Fläche für Wald ca. 3,0 ha (= Bestand)



Auszug aus dem bisher rechtswirksamen FNP 2020



Änderung des Flächennutzungsplans 2020 / Stand 25.02.2021

Bad Liebenzell /Unterhaugstett

M 1: 10.000

Erweiterung Erddeponie 'Hochholz'

Fläche für Ver- und Entsorgung (nachrichtliche Übernahme)



Auszug aus dem bisher rechtswirksamen FNP 2020



Änderung des Flächennutzungsplans 2020 / Stand 25.02.2021

B Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB - durch Planauslegung in	von bis
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom bis
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB (Bekanntmachung	vom bis
Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Feststellungsbeschluss	am

Ausfertigung:

Bad Liebenzell, den

Dietmar Fischer,
Bürgermeister Bad Liebenzell und
Vorsitzender der Verwaltungsgemeinschaft Bad Liebenzell - Unterreichenbach

Genehmigung

Das Genehmigungsverfahren wurde gem. § 6 (1) BauGB
mit Erlass vom
durch das Landratsamt Calw abgeschlossen.

Ortsübliche Bekanntmachung / Wirksamkeit gem. § 6 (5) BauGB

am

C Begründung

1 Anlass der Planung

Aufgrund des dringenden Bedarfs an gewerblichen Bauflächen in der Stadt Bad Liebenzell soll das bestehende Gewerbegebiet 'Egarten' im Stadtteil Unterhaugstett nach Osten erweitert werden.

Hierzu ist die Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Bad Liebenzell – Unterreichenbach erforderlich, wobei sich die Änderung nur auf Bereiche in Bad Liebenzell beschränkt. Parallel zur FNP-Änderung wird die Stadt Bad Liebenzell den Bebauungsplan für die Gewerbegebietserweiterung 'Egarten II / Teilfläche 1' aufstellen.

Das bestehende Gewerbegebiet 'Egarten' stellt sich als gut geeigneter Gewerbeort dar und ist daher weitgehend aufgefüllt bzw. mit Erweiterungsoptionen dort ansässiger Betriebe belegt. Es besteht weiterhin eine Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken, die die Stadt durch die Erweiterung des etablierten Gewerbeortes 'Egarten' nach Osten decken möchte. Vorgesehen ist eine Flächenerweiterung von insgesamt ca. 8,7 ha, die jedoch in zwei Bauabschnitten bzw. Teilflächen (TF 1 ca. 4,9 ha / TF 2 ca. 3,8 ha) erfolgen soll.

Aufgrund raumordnerischer Zielvorgaben beschränkt sich der nun vorliegende Änderungsbereich für die Gewerbeflächenerweiterung Egarten II auf die Teilfläche 1 der vorgesehenen Erweiterung, Teilfläche 2 ist lediglich als Hinweis dargestellt.

Gleichzeitig sieht die Stadt Bad Liebenzell die Möglichkeit, die im gültigen Flächennutzungsplan mit ca. 3,0 ha enthaltene Gewerbefläche 'Zainenwäldle' im Stadtteil Maisenbach – Zainen zurückzunehmen, da sich dieser Standort aus verschiedenen Gründen als ungeeignet erwiesen hat.

Seit 2015 hat die Stadt Bad Liebenzell in Vorbereitung der Erweiterungsabsicht 'Egarten' verschiedene Untersuchungen bearbeiten lassen, auf die im Weiteren noch näher eingegangen wird.

Grundlage der vorliegenden Änderung ist die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 in der Fassung vom 15.12.2005. Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 wurde auch der Landschaftsplan fortgeschrieben.

Die Änderungsbereiche werden als Deckblätter zum rechtswirksamen FNP 2020 dargestellt (s. Teil A).

2 Räumliche Einordnung der Stadt Bad Liebenzell

Die Stadt Bad Liebenzell gehört zum Landkreis Calw und der Region Nordschwarzwald und liegt etwa 20 km südlich des Oberzentrums Pforzheim im Nagoldtal.

Sie umfasst neben Bad Liebenzell selbst noch die Stadtteile Möttlingen, Beinberg, Maisenbach(-Zainen), Monakam, Unterhaugstett und Unterlengenhardt. Die Kernstadt Bad Liebenzell liegt direkt im Nagoldtal, während die Stadtteile auf den Hochflächen westlich und östlich der Nagold liegen. Insgesamt zählte Bad Liebenzell nach der kommunalen Statistik Ende 2015 9.293 Einwohner, wobei 3.549 E auf die Kernstadt, 3.994 E auf die östlichen Stadtteile (Monakam, Unterhaugstett, Möttlingen) und 1.750 E auf die westlichen Stadtteile (Beinberg, Maisenbach-Zainen, Unterlengenhardt) entfallen.

Durch die B 463 ist Bad Liebenzell direkt an Pforzheim angebunden; hier besteht auch die Anschlussmöglichkeit an die A 8 Richtung Karlsruhe und Stuttgart. Weiterhin besteht über die L 343 von Unterhaugstett aus eine wichtige Verbindung nach Osten in Richtung Weil der Stadt, Renningen bzw. den Großraum Stuttgart.

Durch die Nagoldtalbahn ist Bad Liebenzell an das überregionale Streckennetz angeschlossen. Im 30/60-Minuten-Takt verkehren Züge nach Pforzheim und Tübingen. Ab Ende 2019 soll mit der Hermann-Hesse-Bahn eine Verbindung von Calw über Weil der Stadt nach Renningen und von dort zu den Stadtbahnen nach Stuttgart und Böblingen hergestellt werden.

Lage im Raum und übergeordnetes Straßennetz:



Im Hinblick auf die notwendigen Bauleitpläne (B-Plan, FNP) hat die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Liebenzell / Unterreichenbach zur Überwindung dieses Zielkonfliktes für den Bereich der ersten Teilfläche (4,9 ha) einen Antrag auf Zielabweichung gestellt, der vom Regierungspräsidium Karlsruhe als Höhere Raumordnungsbehörde mit Schreiben vom 21.12.2018 positiv beschieden wurde.

Für die zweite Teilfläche sollen die Voraussetzungen entsprechend der erfolgten Abstimmung mit dem Regionalverband Nordschwarzwald und der Höheren Raumordnungsbehörde in einem eigenständigen Verfahren oder im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans geschaffen werden. Die Stadt steht diesbezüglich mit dem Regionalverband in Kontakt. Derzeit steht die 2. Teilfläche jedoch noch in Widerspruch mit raumordnerischen Ziel des Regionalen Grünzugs.

In Berücksichtigung der Stellungnahmen von den Raumordnungs- und Genehmigungsbehörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4(1) BauGB wurde der Änderungsbereich zur Gewerbeflächenerweiterung Egarten gegenüber dem Vorentwurf (Stand Juli 2018) daher nun auf den vorgesehenen ersten Bauabschnitt 'Egarten II' mit 4,9 ha zuzüglich des umliegenden, auszubildenden Waldtraufes begrenzt.

Der zweite Bauabschnitt bzw. die zweite Teilfläche (3,8 ha) ist lediglich als Potenzialfläche i.S. eines Hinweises ohne Rechtswirkung gekennzeichnet.

4 Gewerbeflächenbedarf

4.1 Gewerbeflächen-Bedarfsanalyse

Zur Vorbereitung der vorgesehenen Gewerbeflächenenerweiterung am Standort 'Egarten' hat die Stadt Bad Liebenzell im Mai 2017 eine Gewerbeflächen-Bedarfsanalyse durch das Büro Gerhardt bearbeiten lassen.

In der Bedarfsanalyse wurden die Gewerbeflächenstruktur im Umland von Bad Liebenzell dargestellt, die bestehenden Gewerbegebiete in Bad Liebenzell bzgl. noch vorhandener Reserven analysiert und die statistischen Daten zur Bevölkerungsentwicklung und Beschäftigten – und Wirtschaftsstruktur erhoben. Berücksichtigt wurden auch die Aspekte eines spürbaren Strukturwandels, in dem ein Rückgang des Kurbereichs zugunsten anderer Wirtschaftsbereiche zu verzeichnen ist.

Auf Grundlage verschiedener Zielwerte für die Beschäftigtendichte haben sich im Ergebnis folgende Bedarfswerte ergeben:

- | | |
|---|-----------------|
| - unterer Ansatz / kurzfristiger Zeithorizont | 7,9 – 11,4 ha |
| - mittlerer Ansatz / mittelfristiger Zeithorizont | 11,2 – 13,4 ha |
| - oberer Ansatz / langfristiger Zeithorizont | 13,0 – 17,6 ha. |

Die konkret vorgesehene Gewerbeflächenenerweiterung liegt mit 8,7 ha innerhalb der ermittelten, unteren Bedarfsspanne und kann damit einer Bedarfsdeckung in einem nahen Zeithorizont zugeordnet werden.

Die Gewerbeflächen-Bedarfsanalyse ist den vorliegenden Unterlagen als gesonderte Anlage beigelegt.

Die neben Bad Liebenzell zur Verwaltungsgemeinschaft gehörende Gemeinde Unterreichenbach hat sich zusammen mit den nördlich angrenzenden Gemeinden Schömberg und Engelsbrand bzgl. des Gewerbeflächenangebots im Interkom Nordschwarzwald organisiert. Die Flächen des interkommunalen Gewerbegebiets liegen bei Langenbrand in der Gemeinde Schömberg.

4.2 Aktuelle Entwicklung: anhaltende Nachfrage nach Gewerbeflächen

Bei Bearbeitung der Gewerbeflächen-Bedarfsanalyse wurden die im Mai 2017 vorliegenden Daten auch bzgl. der noch vorhandenen Gewerbeflächenreserven zu Grunde gelegt.

Im Mai 2017 wurden insgesamt noch Flächenreserven von ca. 1,9 ha in Ansatz gebracht, die sich aus 0,7 ha im bestehenden Gewerbegebiet 'Mädle' (Unterhaugstett) und 1,2 ha im bestehenden Gewerbegebiet 'Egarten' (Unterhaugstett) zusammensetzten.

Nach aktuellem Stand sind zwischenzeitlich alle Grundstücke im Gewerbegebiet 'Egarten' verkauft bzw. verbindlich für Betriebsansiedlungen oder –erweiterungen reserviert. Die Veräußerungen der Gewerbegrundstücke erfolgen jeweils mit einer Bauverpflichtung.

Diese Entwicklung unterstreicht zum einen den dringenden Bedarf der Stadt Bad Liebenzell nach Gewerbeflächen, da sie nunmehr über kein nennenswertes Flächenangebot verfügt, zum anderen auch die anhaltende Nachfrage in dem betreffenden Planungsraum, die auch im gesamten Landkreis Calw zu spüren ist.

Auch die aktuell vorliegenden Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bestätigen mit einem Anstieg von 1.934 Beschäftigten 2015 auf 1.979 Beschäftigte 2016, der vor allem im Bereich des Produzierenden Gewerbes um 0,8 % erfolgte, die positive Entwicklung bzw. die anhaltende Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken.



Auffüllung des bestehenden Gewerbegebietes 'Egarten' (Mai 2018)

5 Beschreibung der vorgesehenen Änderungen

5.1 Gewerbeflächenerweiterung 'Egarten II' (Unterhaugstett)

Wie in Kap. 2 bereits dargelegt, sind die westlichen Stadtteile (Beinberg, Maisenbach-Zainen, Unterlengenhardt) aufgrund ihrer Lage und Topografie kleinteiliger, die östlichen Stadtteile (Monakam, Unterhaugstett, Möttlingen) sind teilweise auch schon durch Verflechtungen in den Großraum Stuttgart – mit den derzeit aktuellen gewerblichen Entwicklungen bei Porsche und Bosch in Renningen, Weissach, Frieolzheim etc. – geprägt und weisen höhere Bevölkerungszahlen und einen größeren Flächenumfang auf. Die Kernstadt Bad Liebenzell liegt im Nagoldtal und hat dort die entsprechenden örtlichen Gegebenheiten (Topografie, Hochwasserschutz etc.) bei Siedlungsentwicklungen zu berücksichtigen, was die Erweiterung oder Neuausweisung gewerblicher Bauflächen verhindert.

Unterhaugstett verfügt über zwei Gewerbegebiete: 'Mädle' im Norden / Nordwesten der Ortslage und 'Egarten' im Osten der Ortslage und hat sich daher als Gewerbebestandort bereits etabliert. Um den vorab dargestellten Gewerbeflächenbedarf zu decken, sieht die Stadt Bad Liebenzell daher die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes 'Egarten' nach Osten vor. Der bestehende Gewerbebestandort "Egarten" ist bereits etabliert und aufgrund seiner direkten Anbindung an die L 343 gut für gewerbliche Ansiedlungen geeignet.

Er liegt innerhalb der Gesamtstadt zentral, mit einer guten Anbindung an die Kernstadt und zur Entwicklungsachse der B 463 im Nagoldtal, kann gleichzeitig durch seine räumliche und topografische Lage, mit guter Anbindung nach Weil der Stadt im Osten, aber auch Verflechtungen in den Großraum Stuttgart bedienen.

Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Egarten nach Osten sind bzgl. Erschließung und Abständen keinerlei Konflikte mit vorhandenen Wohnnutzungen oder anderen sensiblen Nutzungen zu befürchten. Durch die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebestandes kann die verkehrliche und technische Erschließung gebündelt werden.

Bei der vorgesehenen Erweiterungsfläche handelt es sich um eine Waldfläche, die auch künftig an zwei Seiten von Wald umgeben sein wird. Daher sind zum einen die entsprechenden forstrechtlichen Verfahren zur Waldumwandlung notwendig, zum anderen ist bei Umsetzung des Gebietes bzw. bei der verbindlichen Bauleitplanung der Waldabstand von 30 m gemäß § 4(3) LBO Baden-Württemberg zu beachten. (s. dazu auch Kap. 6.2)

Letzteres kann nach Abstimmung mit den zuständigen Forstbehörden durch die Ausbildung eines mit niedrigeren Gehölzen bestandenen Waldtraufes um die Erweiterungsfläche berücksichtigt werden. Damit ist eine optimale Nutzung der neuen Gewerbefläche gewährleistet. Gleichzeitig leistet die weiterhin vorhandene Waldkulisse eine Eingrünung des Gewerbegebietes.

Die erforderlichen Anträge und Unterlagen zur Waldumwandlung wurden parallel bearbeitet und mit den zuständigen Forstbehörden abgestimmt.

Der vorgesehenen Erweiterungsfläche Egarten liegt ein Gesamtkonzept für eine Erweiterung mit insgesamt ca. 8,7 ha zu Grunde, das in zwei Bauabschnitten erschlossen werden soll.

Wie in Kap. 3 erläutert, sind raumordnerische Zielkonflikte hinsichtlich des Regionalen Grünzugs in diesem Bereich zu beachten. Für die erste Teilfläche konnte dies durch ein zwischenzeitlich positiv beschiedenes Zielabweichungsverfahren gelöst werden.

In Berücksichtigung der Stellungnahmen von den Raumordnungs- und Genehmigungsbehörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4(1) BauGB wurde der Änderungsbereich zur Gewerbeflächenerweiterung Egarten gegenüber dem Vorentwurf (Stand Juli 2018) nun auf den vorgesehenen ersten Bauabschnitt 'Egarten II / Teilfläche 1' mit 4,9 ha zuzüglich des umliegenden, auszubildenden Waldtraufes begrenzt.

Die weitere Entwicklung des zweiten Bauabschnittes 'Egarten II / Teilfläche 2' (3,8 ha) ist lediglich als Potenzialfläche i.S. eines Hinweises ohne Rechtswirkung gekennzeichnet. Für den 2. Bauabschnitt sollen die raumordnerischen Voraussetzungen in einem eigenständigen Verfahren oder im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans geschaffen werden. Die Stadt steht diesbezüglich mit dem Regionalverband in Kontakt.

Der verkehrliche Anschluss für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes soll über das bestehende Gewerbegebiet, südlich der Sportanlagen, erfolgen. Bis zur Erschließung des 2. Bauabschnittes können in den Kurvenbereichen jeweils Wendeanlagen vorgesehen werden.

Plankonzept mit Abgrenzung des 1. Bauabschnittes (BA1) / Teilfläche 1 in blauer Schraffur:



Wie das bestehende Gewerbegebiet 'Egarten' liegt auch die geplante Erweiterungsfläche 'Egarten II' innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes 'Allmendle / Höll' (Simmozheim / Weil d.Stadt / ZV Schwarzwald-Wasserversorgung).

Die geplante Erweiterungsfläche 'Egarten II' fällt von ca. 530 m üNN im Süden (L 343) auf ca. 520 m üNN im Nordosten ab.

5.2 Rücknahme Gewerbefläche 'Zainenwäldle' (Maisenbach - Zainen)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2005 ist im Westen von Zainen eine Gewerbefläche von ca. 3,0 ha als 'Handwerkerpark Zainenwäldle' ausgewiesen. Bei Bearbeitung des Flächennutzungsplans war dabei an die Ansiedlung / Aussiedlung konkreter Betriebe gedacht worden.

Die technische Erschließung hat sich jedoch als schwierig erwiesen, für die betreffenden Betriebe wurden zwischenzeitlich andere Lösungen gefunden.

Aufgrund der vorab genannten Schwierigkeiten und auch aufgrund der räumlichen Lage insgesamt (westlicher Stadtbereich mit kleinteiligeren Siedlungsstrukturen, Topografie etc.) steht die gewerbliche Flächenreserve zur Disposition und soll aus dem FNP zurückgenommen werden.

Bei der betreffenden Fläche handelt es sich ebenfalls um eine Waldfläche, für die im Zuge des FNP-Verfahrens 2005 bereits eine Waldumwandlungserklärung gem. § 10 LWaldG erteilt wurde (Schreiben Forstdirektion Freiburg vom 31.08.2005).

Mit Rücknahme der Flächenausweisung als geplante Gewerbefläche stellt der FNP hier künftig eine Fläche für Wald, entsprechend dem vorhandenen Bestand, dar.

In der Gewerbeflächen-Bedarfsanalyse ist die vorgesehene Flächenrücknahme bereits berücksichtigt, die Fläche wurde nicht als Flächenreserve in Ansatz gebracht.

5.3 Erweiterung Erddeponie 'Hochholz'

Zwischen den Ortsteilen Unterhaugstett und Möttlingen der Gemeinde Bad Liebenzell befindet sich die Erddeponie 'Hochholz', die von den Gemeinden Bad Liebenzell, Unterreichenbach und Althengstett genutzt wird.

Die bestehende Deponiefläche ist nahezu aufgefüllt, so dass die Gemeinde Bad Liebenzell am 04.09.2020 einen Antrag auf Erweiterung der Erddeponie im Rahmen eines immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens beim Landrastamt Calw eingereicht hat.

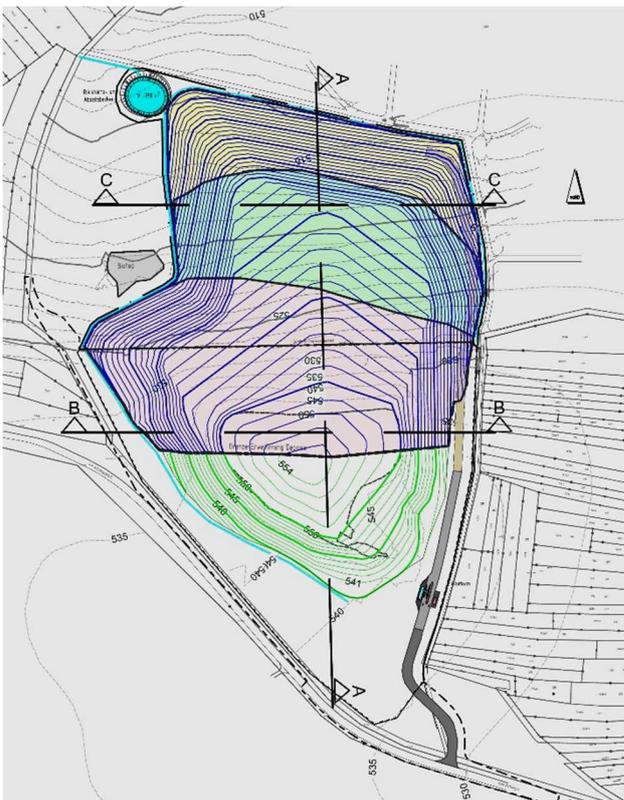
Vorgesehen ist eine Erweiterung der bestehenden Deponie nach Norden von rd. 6 ha. Die Erweiterung soll in 3 Abschnitten erfolgen, wobei mit der Auffüllung des 3. Erweiterungsabschnittes bis 2040/41 ausgegangen wird. Der 1. Erweiterungsabschnitt überschneidet sich mit der im FNP bereits enthaltenen, genehmigten Deponiefläche.

Die betreffende Fläche liegt im Wald. Nach Auffüllung der jeweiligen Abschnitte soll – ebenfalls abschnittsweise – eine Rekultivierung / Wiederaufforstung der Flächen stattfinden. Im Zuge des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird daher auch der Antrag auf eine befristete Waldumwandlung (Ende der Befristung 2045) bearbeitet.

Die Umweltbelange werden durch einen, der Genehmigungsplanung zugeordneten, landschaftspflegerischen Begleitplan berücksichtigt und abgearbeitet.

Die Gemeinde Bad Liebenzell rechnet nach Vorabstimmungen mit dem LRA Calw mit einer Genehmigung bis Anfang / Mitte März 2021.

Die in der vorliegenden FNP-Änderung aufgenommene Änderungsfläche zur Erweiterung der Deponie kann daher als nachrichtliche Übernahme gewertet werden.



Lageplan der Genehmigungsplanung mit den Erweiterungsabschnitten

6 Umweltbelange / Forstrechtliche Belange

Im Hinblick auf die vorgesehene Flächenrücknahme 'Handwerkerpark Zainenwäldle' sind keine Umweltbelange zu berücksichtigen oder zu untersuchen.

Für die Erweiterung der Erddeponie 'Hochholz' werden die Umweltbelange im derzeit laufenden Genehmigungsverfahren durch einen, der Genehmigungsplanung zugeordneten, landschaftspflegerischen Begleitplan berücksichtigt und abgearbeitet. Die Gemeinde Bad Liebenzell rechnet nach Vorabstimmungen mit dem LRA Calw mit einer Genehmigung bis Anfang / Mitte März 2021. Da die in der vorliegenden FNP-Änderung aufgenommene Änderungsfläche zur Erweiterung der Deponie daher als nachrichtliche Übernahme gewertet wird, werden die Umweltbelange im Zuge der vorliegenden FNP-Änderung nicht mehr gesondert bearbeitet.

Somit ist nur der Änderungsbereich zur Gewerbeflächenerweiterung 'Egarten II / Teilfläche 1' Gegenstand umweltrelevanter Betrachtungen:

Hierzu hat die werkgruppe gruen, Stuttgart im Zeitraum 2016 – 2018 artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und im Februar 2021 den Umweltbericht gem. § 2(4) BauGB abgeschlossen.

Da die Gewerbeflächenerweiterung in Wald eingreift, ist die Berücksichtigung und Bearbeitung forstrechtlicher Belange mit der Beantragung einer Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG und einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG erforderlich. Auch hierzu wurden die entsprechenden Unterlagen von der werkgruppe gruen, Stuttgart bearbeitet.

Wesentliche Voraussetzung für die vorab genannten Bearbeitungen war die Abstimmung möglicher Ausgleichskonzepte und einer vorbereitenden Eingriffsregelung mit Forstbehörde und Gemeinde.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und ist als gesonderte Anlage beigefügt. Weiterhin sind auch die artenschutzrechtlichen Gutachten sowie die Unterlagen zu den forstrechtlichen Prüfungen / Anträgen als gesonderte Anlagen beigefügt.

Nachfolgend sind wesentliche Punkte aus den vorliegenden Untersuchungen zusammenfassend dargestellt.

6.1 Artenschutz

Im Untersuchungsjahr 2016 faunistische Erhebungen ausgewählter Tierartengruppen zur artenschutzrechtlichen Einschätzung durchgeführt (WERKGRUPPE GRUEN, 2017).

Die Übersichtsbegehung zur artenschutzrechtlichen Einschätzung fand am 15.03.2016 statt. Diese ergab ein Habitatpotenzial für Vögel, Fledermäuse und Amphibien.

Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen ist ein Vorkommen von Reptilien und Faltern auszuschließen. In einem tierökologischen Gutachten wurden daher ausschließlich Vögel, Fledermäuse und Amphibien kartiert.

Die tierökologische Untersuchung fand in einem etwa 30 ha umfassenden Gebiet statt, welches die Waldbestände des Plangebiets sowie nördlich und nordwestlich (nördlich des Gewerbegebiets "Egarten") davon beinhaltete. Das Untersuchungsgebiet wurde in drei Suchräume eingeteilt, von denen der Suchraum II in etwa dem Plangebiet entspricht.

Die Ergebnisse der faunistischen Erhebungen, bezogen auf den Suchraum II, werden im Folgenden dargelegt:

Vögel

Die Brutvogelkartierung erfolgte über 5 Begehungen zwischen März und Juli 2016.

Von den insgesamt 56 nachgewiesenen Arten können 24 aktuell als Brutvogelarten im Suchraum II gewertet werden. Weitere Arten brüten in der näheren Umgebung und nutzen teilweise das Gebiet zur Nahrungssuche bzw. treten als Durchzügler auf. Insgesamt ist der Suchraum II mit der ermittelten Brutvogelartenzahl, bezogen auf die Gesamtfläche, artenreich.

Mit 46,8 Brutpaaren aller Vogelarten /10 ha ist das Gebiet im allgemeinen Vergleich individuenreich. Bezogen auf Gebiete mit ähnlicher Biotopausstattung und Nutzung zeigen sich durchschnittliche Brutpaardichten.

Mit 11 landesweit und / oder bundesweit gefährdeten, bzw. als schonungsbedürftig (Vorwarnliste) eingestuftem Vogelarten weisen das Untersuchungsgebiet und die Umgebung eine mäßige Zahl gefährdeter Vogelarten auf.

Im Suchraum II sind Fitis und Star landes- oder bundesweit als gefährdet eingestuft. Sämtliche heimischen Vogelarten, somit auch die im Gebiet nachgewiesenen Vogelarten, sind nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt, mehrere im Umfeld brütende Arten sind als streng geschützt eingestuft.

Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (EWG 1979) sind im Suchraum II nicht vertreten. Im Umfeld sind Rotmilan und Schwarzspecht (beide Arten des Anhangs I der VS-RL) als Brutvogelarten der Umgebung vertreten.

Fledermäuse

Zur Erfassung der Fledermausfauna wurden 4 nächtliche Begehungen mittels Detektor nach standardisierten Methoden (siehe VUBD 1998) zwischen Mai und September 2016 durchgeführt. Dabei wurden sowohl optische als auch akustische Nachweise erhoben.

Insgesamt wurden fünf Fledermausarten im Rahmen der vorliegenden Erfassung nachgewiesen. Sämtliche Fledermausarten gelten nach Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Anhang IV der FFH-Richtlinie als streng geschützt.

Das Mausohr (*Myotis myotis*) ist im Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführt. Diese und die weiteren nachgewiesenen Arten gelten darüber hinaus als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Das Graue Langohr (*Plecotus austriacus*) und Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*) gelten landesweit als vom Aussterben bedroht. Mausohr (*Myotis myotis*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) und Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) sind landesweit als gefährdet eingestuft. Der Abendsegler (*Nyctalus noctula*) gilt landesweit als gefährdete, wandernde Art.

Baumhöhlen

Die Kartierung möglicher Baumhöhlen oder –spalten, die als Niststätten für Vögel- oder Fledermäuse dienen könnten wurde im Februar 2018 durchgeführt.

Im Ergebnis wurden 8 Bäume mit Baumhöhlen, Baumhöhlenansätzen, Baumspalten und Faullöchern festgestellt. Die Höhlenbäume stehen überwiegend an den Waldrändern, in den vorwiegend dicht stehenden und Nadelbaum dominierten Baumbeständen im Waldinneren wurde nur eine Höhle gefunden (WERKGRUPPE GRUEN, 2018).

Das Tierökologische Gutachten vom Februar 2017 sowie die Baumerfassung / Erfassung der Baumhöhlen vom Februar 2018 sind der vorliegenden FNP-Änderung als gesonderte Anlagen beigelegt.

6.2 Umweltbericht

Der Umweltbericht (WERKGRUPPE GRUEN, 2021) enthält eine tabellarische Bewertung der Änderungsfläche 'Egarten II / Teilfläche 1'.

Im Tabellenbereich "Empfindlichkeitsbeurteilung/Konfliktbereiche" werden die wichtigsten, schutzgutbezogenen Funktionen der jeweiligen Fläche zusammengestellt. Auch Raumzusammenhänge werden stichwortartig aufgelistet.

Darüber hinaus werden neben den Belangen der fünf Schutzgüter auch die Belange von Mensch, Kultur- und Sachgütern und der Biotopvielfalt untersucht. Veränderungen in den Wechselwirkungen anhand der Bauvorhaben werden abgeschätzt.

Bei der Betrachtung der Schutzgüter im Hinblick auf die Empfindlichkeitsbeurteilung/Konfliktbereiche stehen die folgenden Abkürzungen für die jeweiligen Schutzgüter:

- A/B: Tiere, Pflanzen (Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen)
- B: Boden
- K/L: Klima / Luft
- W: Wasser
- L/E: Landschaft (Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung)
- F: Fläche
- M: Mensch und seine Gesundheit
- K/S: Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wg: Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern
- bV: Biologische Vielfalt

Im Umweltbericht werden für die Änderungsfläche 'Egarten II / Teilfläche 1' auch Vorschläge zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich (vor Ort und außerhalb) erbracht.

In der zusammenfassenden Bewertung wird für die Änderungsfläche 'Egarten II / Teilfläche 1' zwar ein hoher Raumwiderstand bzw. ein hohes Eingriffsrisiko festgestellt, in der Gesamtbewertung bestehen bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine Einwände gegenüber der Planung. Der Eingriff ist kompensierbar.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und ist als gesonderte Anlage beigelegt.

6.3 Forstrechtliche Belange

Vor der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart bedarf es der Genehmigung der Höheren Forstbehörde nach § 10 LWaldG bzw. einer Waldumwandlungserklärung im Hinblick auf die FNP-Darstellung. Weiterhin ist nach § 9 LWaldG zu prüfen, ob die vorgesehenen Waldumwandlung in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung fällt.

Weiterhin hat die höhere Forstbehörde um Angaben zum Thema Alternativenprüfung, Darstellung der Waldumwandlungsfläche, Ausgleichskonzept / Minimierung des Eingriffs gebeten.

Die vorab angesprochenen Punkte sind nachfolgend erläutert.

Antrag auf Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG

Für den Antrag auf eine Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG hat die Werkgruppe Gruen die entsprechenden Antragsunterlagen zusammengestellt. Neben allgemeinen Angaben zum Standort, Schutzgebieten und übergeordneten Planungen enthalten die Unterlagen u.a. auch eine Beschreibung und Bewertung des vorhandenen Baumbestandes. Auf dieser Grundlage wurde eine Eingriffsbilanzierung und ein Ausgleichskonzept entwickelt und dargestellt (zum Ausgleichskonzept s. auch Ausführungen unten).

Die Antragstellung soll parallel zum Verfahren der FNP-Änderung erfolgen. Die Antragsunterlagen sind auch der vorliegenden FNP-Änderung als gesonderte Anlage beigefügt.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG

Nach § 9 LWaldG ist zu prüfen, ob für die vorgesehene Waldumwandlung eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG erforderlich ist. Entscheidend für diese Frage ist zunächst die Flächengröße des Vorhabens: für Waldumwandlungen bis weniger als 10 ha ist anhand einer Vorprüfung nach § 7 UVPG zu klären, ob auf Grund der Waldumwandlung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ist dies nach Einschätzung der zuständigen Behörde nicht der Fall, ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

Die Art der durchzuführenden Vorprüfung wird nach § 7 UVPG i.V.m. Anlage 1 zum UVPG nochmals unterschieden: bei Flächen von 1 ha bis weniger als 5 ha ist eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, bei Flächen von 5 ha bis weniger als 10 ha eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls.

Die betreffende Änderungsfläche 'Egarten II / Teilfläche 1' bleibt mit 4,9 ha zwar unter 5 ha, allerdings ist nach den Stellungnahmen der höheren Forstbehörde eine erfolgte Waldumwandlung im bestehenden Gewerbegebiet Egarten hier als 'alte Last' mit zu berücksichtigen:

Für diese Fläche von 1,04 ha liegt eine Umwandlungsgenehmigung von 2005 vor. Die Waldumwandlung ist erfolgt, für den Ausgleich erfolgte eine Ersatzzahlung.

Für die Betrachtung der Vorprüfung ergibt sich in der Summe somit eine Fläche von 5,94 ha (1,04 ha + 4,9 ha), so dass gem. UVPG die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig wird. Die betreffenden Flächen sind in den Unterlagen zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls dargestellt. Diese Unterlagen sind als gesonderte Anlage auch der vorliegenden FNP-Änderung beigefügt.

Alternativenprüfung

Im Zuge des positiv beschiedenen Zielabweichungsverfahrens zur Gewerbeflächenerweiterung Egarten wurde auch geprüft, ob eventuell alternative Flächenausweisungen in Frage kommen, die weniger Konfliktpotenzial aufweisen. Die Alternativenprüfung kann auch im Hinblick auf den Waldeingriff herangezogen werden. Im Anhang an die vorliegende Begründung zum FNP ist der Auszug der Alternativenprüfung aus den Unterlagen des Zielabweichungsverfahrens beigefügt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass keine besseren Planungsalternativen, die einen Eingriff in den Wald vermeiden könnten, vorliegen.

Waldabstand / Waldumwandlungsflächen

Nach Abstimmung mit den zuständigen Forstbehörden kann der erforderliche Waldabstand gem. §4(3) LBO durch Ausbildung eines mit niedrigeren Gehölzen bestandenen Waldtraufes um die Gewerbefläche berücksichtigt werden. Dieser Bereich gilt als Waldfläche besonderer Bewirtschaftung und ist daher nicht als Waldumwandlung zu werten.

In der vorliegenden FNP-Darstellung ist der betreffende Waldbereich innerhalb des Änderungsbereichs dargestellt: er umfasst ca. 1,92 ha. Bei einer potenziellen Erweiterung des 2. Bauabschnittes / Teilfläche 2 würde der Waldtrauf im 'Gebietsinneren' hinfällig, die Überlappung beträgt ca. 1,06 ha. Am nördlichen und südöstlichen Bereich könnte der ausgebildete Waldtrauf beibehalten und entlang der neuen Erweiterungsfläche weitergeführt werden.

In Berücksichtigung der Stellungnahmen von den Raumordnungs- und Genehmigungsbehörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4(1) BauGB wurde der Änderungsbereich zur Gewerbeflächenerweiterung 'Egarten' gegenüber dem Vorentwurf (Stand Juli 2018) nun auf den vorgesehenen ersten Bauabschnitt / Teilfläche 1 mit 4,9 ha zuzüglich des o.g. auszubildenden Waldtraufes begrenzt. Der zweite Bauabschnitt / Teilfläche 2 (3,8 ha) ist lediglich noch als Potenzialfläche i.S. eines Hinweises ohne Rechtswirkung gekennzeichnet.

Die betreffende Waldumwandlungsfläche ist im Antrag auf Waldumwandlung, der auch als gesonderte Anlage der FNP-Änderung beigefügt ist, dargestellt und ist auch im zeichnerischen Teil der FNP-Änderung ersichtlich

Minimierung des Waldeingriffs

Anzumerken ist, dass es sich bei der zur Rücknahme vorgesehenen Gewerbefläche 'Handwerkerpark Zainenwäldle' ebenfalls um eine Waldfläche handelt, für die im Zuge des FNP-Verfahrens 2005 bereits eine Waldumwandlungserklärung gem. § 10 LWaldG erteilt wurde (Schreiben Forstdirektion Freiburg vom 31.08.2005). Mit Rücknahme der bisher geplanten Gewerbeflächenausweisung stellt der FNP hier künftig eine Fläche für Wald, entsprechend dem vorhandenen Bestand, dar. Damit wird der Eingriff in Waldflächen minimiert.

Ausgleichskonzept

Hinsichtlich des notwendigen Waldausgleichs kann auf das von der Gemeinde beschlossene Alt- und Totholzkonzept verwiesen werden:

Mit Beschluss vom 19.05.2020 bzw. 22.09.2020 wurde die Aufstellung und Umsetzung eines Alt- und Totholzkonzeptes (AuT-K) im Gemeinderat gebilligt.

Die Stilllegungsflächen innerhalb des AuT-K sind Bestandteil eines freiwilligen Maßnahmenkonzeptes, welches in erster Linie dem Natur- und Artenschutz im Wald dient. Dabei bietet sich den Kommunen der Vorteil, dass Stilllegungsflächen die nach den Vorgaben des AuT-K umgesetzt werden, als Ausgleich für naturschutzrechtliche und forstrechtliche Eingriffe anerkannt werden können. Die Flächen / Maßnahmen werden daher in das Ökokonto der Gemeinde aufgenommen.

Der Unteren bzw. der Höheren Forstbehörde wird im Rahmen der Antragsstellung auf Waldumwandlungserklärung das Alt- und Totholzkonzept in Form der Beschlussfassung mit entsprechender Übersichtskartierung der Waldrefugien vorgelegt und die konkret für die Waldumwandlung vorgesehenen Ausgleichsflächen des AuT-K dargestellt. Eine Abbuchung aus dem baurechtlichen Ökokonto erfolgt bei Umsetzung der Maßnahme.

Insgesamt werden innerhalb des Konzeptes mehr Ausgleichspotenziale aufgezeigt als derzeit Bedarfe bestehen, so dass die restlichen, derzeit nicht benötigten Flächen / Maßnahmen für spätere Vorhaben im Ökokonto verbleiben.

Im Verhältnis zum gesamten Stadtwald, mit einem Bestand von ca. 348,5 ha, beträgt der Anteil der vorliegenden Stilllegungsflächen, mit circa 32,8 ha Wald, rund 9,4 %.

Anhang

Auszug aus den Unterlagen zum Zielabweichungsverfahren für die Gewerbeflächenerweiterung 'Egarten' / Kap. 4.4: Alternativenprüfung

4.4 Fehlende Alternativen / Alternativenprüfung

Mit den nachfolgenden Analysen wird untersucht, ob eventuell auch alternativ zum Standort 'Egarten' andere Gewerbeflächenerweiterungen möglich wären, die keinen Zielkonflikt mit dem Regionalplan auslösen. Betrachtet werden potenzielle Erweiterungen bestehender Gewerbegebiete und potenzielle, neue Flächenansätze im Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen – letzteres aufgrund der bereits geschilderten räumlichen Situation, der Anbindungsmöglichkeiten und funktionalen Ausrichtung jedoch nur für den Bereich der östlichen Stadtteile und der Kernstadt.

Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Gewerbegebiete

In der beigefügten Gewerbeflächen-Bedarfsanalyse sind die einzelnen, bestehenden Gewerbegebiete jeweils dargestellt. Zu nennen sind hier in der Kernstadt die Gewerbegebiete 'Ulmenerweg' und 'Mineralbrunnen' und in Unterhaugstett – neben dem Gewerbegebiet 'Egarten' noch das Gewerbegebiet 'Mädle'.

Die beiden Gewerbegebiete in der Kernstadt, am südlichen und nördlichen Ortseingang an der Nagold, sind kleinteilig und durch einzelne Betriebsstandorte belegt. Die Gewerbegebiete sind durch bestehende Siedlungsnutzungen, wasserwirtschaftliche Belange (Gewässer / Hochwasserschutz), die Topografie (vom Nagoldtal steil ansteigende Hanglagen) und auch durch das westlich der Nagold ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet 'Nagoldtal' begrenzt. Eine Erweiterung der Gewerbegebiete in der Kernstadt ist daher nicht möglich, zumal auch hier der angrenzende Regionale Grünzug zu beachten wäre.

Das Gewerbegebiet 'Mädle' liegt am nördlichen Ortsrand von Unterhaugstett. Eine Zufahrt kann nur über bestehende Wohn- und Mischgebiete erfolgen, im Norden an das Gewerbegebiet schließt der Golfplatz an. Die im Regionalplan noch als Planung dargestellte Flächenerweiterung wurde zwischenzeitlich vollzogen; hier besteht noch eine Baulückenreserve von ca. 0,7 ha. Aufgrund der angrenzenden Nutzungen wäre eine Erweiterung des Gewerbegebietes nicht möglich und nicht geeignet. Im Regionalplan ist das Gewerbegebiet vom Regionalen Grünzug umschlossen, so dass auch hier eine Erweiterung einen raumordnerischen Zielkonflikt auslösen würde.

Prüfung von restriktionsfreien Bereichen für potenzielle, neue Gewerbeflächenansätze

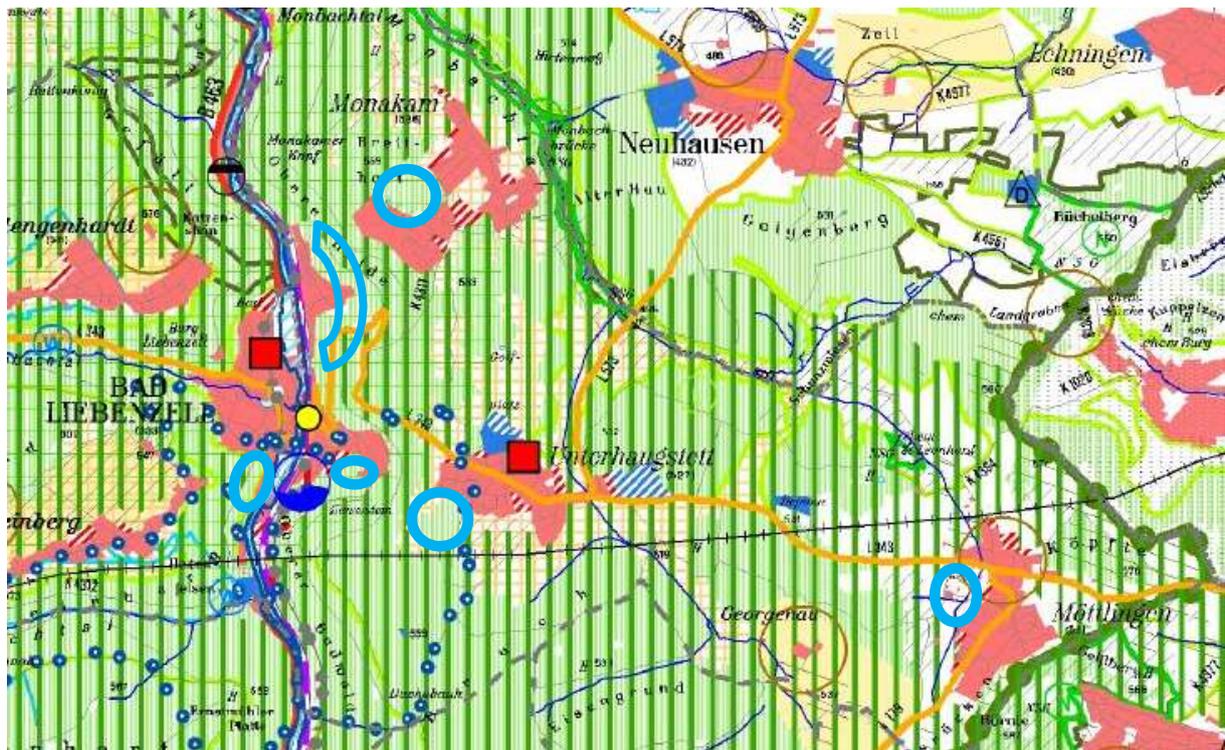
Im Bereich der Kernstadt nimmt der festgelegte Regionale Grünzug im östlichen, südöstlichen und südwestlichen Anschluss an die Ortslage geringe Flächenbereiche aus. Aufgrund der Topografie, der umgebenden Nutzungen (zumeist Wohngebiete), der Anbindung sowie der Flächengröße und des Flächenzuschnitts sind diese Flächenbereiche nicht für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

In Monakam ist ein Bereich am nordwestlichen Ortsrand vom Regionalen Grünzug ausgenommen: dieser Bereich ist an drei Seiten von Wohngebieten erschlossen, die Zufahrt zu einem potenziellen Gewerbegebiet müsste ebenfalls über diese Wohngebiete erfolgen. Für eine Gewerbeflächenansiedlung ist dieser Bereich daher ungeeignet.

In Unterhaugstett ist ein Bereich am südwestlichen Ortsrand vom Regionalen Grünzug ausgenommen: dieser Bereich liegt in direktem Anschluss an ein Wohngebiet, es besteht keine direkte Anbindungsmöglichkeit an das klassifizierte Straßennetz. Für eine Gewerbeflächenansiedlung ist dieser Bereich daher ungeeignet.

In Möttlingen ist ein Bereich am westlichen Ortseingang, südlich der L 343 vom Regionalen Grünzug ausgenommen: dieser Bereich am Maisgraben wird durch Gärten / Grabeland und landwirtschaftliche Nutzungen, teilweise auch mit entsprechenden Nebengebäuden und Schuppen genutzt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist hier das geplante Schuppengebiet 'Wiesenäcker' aus. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen und den angrenzenden Wohngebiete ist dieser Bereich für eine Gewerbeflächenansiedlung ungeeignet.

Ausschnitt Regionalplan mit Kennzeichnung der vom Regionalen Grünzug ausgenommenen Bereiche (hellblaue Umrandung), die vorab erläutert und geprüft wurden:



Auszug aus Kap. 6 / Zusammenfassung

Keine besseren Planungsalternativen

Um einen leichtfertigen oder unnötigen Eingriff in den Regionalen Grünzug auszuschließen wurde untersucht, ob eventuell auch alternativ zum Standort 'Egarten' andere Gewerbeflächen-erweiterungen möglich wären, die keinen Zielkonflikt mit dem Regionalplan auslösen. Betrachtet werden potenzielle Erweiterungen bestehender Gewerbegebiete und potenzielle,

neue Flächenansätze im Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen – letzteres aufgrund der bereits geschilderten räumlichen Situation, der Anbindungsmöglichkeiten und funktionalen Ausrichtung jedoch nur für den Bereich der östlichen Stadtteile und der Kernstadt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass im Vergleich zur Erweiterung des Gewerbegebietes 'Egarten' keine besseren Planungsalternativen erkennbar sind:

- Erweiterungen anderer bestehender Gewerbegebiete sind oftmals aufgrund der räumlichen Situation (Topografie, Tallage, angrenzende Nutzungen) nicht möglich und/oder würden ebenfalls einen Zielkonflikt mit dem regionalen Grünzug auslösen.
- Potenzielle neue Flächenansätze außerhalb des Regionalen Grünzuges sind für die vorgesehene gewerbliche Nutzung aufgrund Anbindung, Topografie, Nachbarschaft zu bestehenden sensiblen Nutzungen ungeeignet.