

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND NEULINGEN



Gemeindeverwaltungsverband Neulingen

mit den Gemeinden:
Kieselbronn
Neulingen
Ölbronn-Dürrn

6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Begründung mit
Darstellung der Änderungen
(vorher / nachher) und
Planausschnitten der Ortslagen

Bearbeitung:

Schöffler.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 – 831030

Fax 0721 – 8310399

mail@planer-ka.de

www.planer-ka.de

Karlsruhe, 26. Juli 2022

Inhaltsverzeichnis

Verfahrensvermerke / Verfahrensschritte nach BauGB	3
1 Einleitung	5
1.1 Aufgabenstellung und Verfahren	5
1.2 Grundlagen und Vorgaben	5
1.2.1 Regionalplan	5
1.2.2 Bevölkerungsdaten und Bevölkerungsvorausrechnung	5
1.3 Landschaftsplanerische Belange / Umweltbericht	8
1.4 Wohnbauflächenbedarfsnachweis	9
2 Übersicht und Darstellung der einzelnen Änderungen	10
2.1 Änderungen in der Gemeinde Neulingen	11
2.1.1 Gemeinde Neulingen / OT Nußbaum Erweiterung Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen an der Kanalstraße	11
2.1.2 Gemeinde Neulingen / OT Göbrichen Erweiterung Gewerbegebiet Wolfsbaum	14
2.2 Änderungen in der Gemeinde Kieselbronn	18
2.2.1 Gemeinde Kieselbronn Erweiterung Wohnbaufläche Hundsbaum	18
2.3 Änderungen in der Gemeinde Ölbronn-Dürrn	21
2.3.1 Gemeinde Ölbronn-Dürrn / OT Dürrn Nahversorgung und Wohnbaufläche 'Ob dem Obern Dorf'	21
2.3.2 Gemeinde Ölbronn-Dürrn / OT Ölbronn Erweiterung Gewerbegebiet Erlen	25
2.3.3 Gemeinde Ölbronn-Dürrn / OT Ölbronn Aufforstungsfläche (Waldausgleich für Erweiterung Gewerbegebiet Erlen)	30

Umweltbericht

Umweltbericht, 27.06.2022 (Büro Breunig, Karlsruhe)

Der Umweltbericht ist als gesondertes Dokument beigelegt. Er bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB

Weitere gesonderte Anlagen

Anlage 1 Wohnbauflächenbedarfsnachweis (Stand Juni 2019)
Büro Schöffler, Karlsruhe

Verfahrensvermerke / Verfahrensschritte nach BauGB

Fortschreibungsbeschluss gem. §§ 1 (8), 2 (1) BauGB	am	21.03.2019
öffentlich bekannt gemacht		
in den Amtsblättern Woche 27	am	04.07.2019
	und	05.07.2019
frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durch eine Informationsveranstaltung	am	15. Juli 2019
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern gem. § 4 (1) BauGB	am	27.06.2019
Planbilligung gem. § 3 (2) BauGB sowie Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB	am	09.11.2021
öffentliche Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB		
öffentlich bekannt gemacht	am	02.12.2021
in den Amtsblättern Woche 48	und	03.12.2021
Auslegung vom 13.12.2021	bis	31.01.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	am	26.11.2021
Abwägung und Wirksamkeitsbeschluss	am	11.10.2022

Ausfertigung:

Es wird die Übereinstimmung der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Versammlung bestätigt:

Neulingen, *23.11.2022*

Norbert Holme
Verbandsvorsitzender



Genehmigung:

GENEHMIGT

gemäß § 6 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 VO der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches

Pforzheim, den *12.01.2023*
LANDRATSAMT ENZKREIS

Hilde Neidhardt
Dr. Hilde Neidhardt
Erste Landesbeamtin



Wirksam gem. § 6 (5) BauGB
durch Bekanntmachung der Genehmigung
in den Amtsblättern Woche

12

am

23.03.2023/

24.03.2023

1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung und Verfahren

Dem Gemeindeverwaltungsverband Neulingen gehören die drei Einzelgemeinden Neulingen, Kieselbronn und Ölbronn-Dürrn an.

Das Verfahren zur 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans, in dessen Zusammenhang der zuvor analog vorliegende FNP auch digitalisiert wurde, wurde mit Genehmigung des LRA Enzkreis am 08. Mai 2018 abgeschlossen. Schwerpunkt der 5. Fortschreibung war die Ausweisung einer interkommunalen Gewerbefläche sowie die Verbesserung der Nahversorgung in Kombination mit der Umsiedlung von Sportflächen in Neulingen / Bauschlott.

Aufgrund aktueller Entwicklungen hat sich an mehreren Standorten ein Änderungsbedarf ergeben, der den konkreten Gewerbeflächenbedarf ansässiger Betriebe, Wohnbauerweiterungen und die Verbesserung der Nahversorgung in Ölbronn-Dürrn betrifft. Daher wird nun die 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans notwendig.

1.2 Grundlagen und Vorgaben

Nachfolgend werden Vorgaben und bestehende Restriktionen beschrieben, sowie zugrundeliegende Daten erläutert.

1.2.1 Regionalplan

Der Gemeindeverwaltungsverband gehört zur Region Nordschwarzwald.

Nach den Raumkategorien des Regionalplanes liegt er in der Randzone um den Verdichtungsraum Pforzheim. Die Gemeinde Neulingen ist als Kleinzentrum festgelegt, ihr Ortsteil Bauschlott ist als Siedlungsbereich ausgewiesen. Nach den Zielen des Regionalplans soll sich die Siedlungsentwicklung vorrangig in den ausgewiesenen Siedlungsbereichen konzentrieren.

Zur Sicherung der Funktions- und Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft legt der Regionalplan regionale Grünzüge und Grünäsuren als Ziele der Raumordnung fest. In ihnen ist eine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung nicht zulässig.

Ergänzt werden die Vorgaben der Freiraumsicherung durch die bestehenden naturschutzrechtlichen Vorgaben: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete etc..

1.2.2 Bevölkerungsdaten und Bevölkerungsvorausrechnung

Während die Bevölkerungszahlen von 1987 bis 2010 auf Basis der Volkszählungsergebnisse 1987 fortgeschrieben wurden, wurden ab 2011 die Ergebnisse des Zensus vom Mai 2011 berücksichtigt. Dadurch hat sich in den meisten Gemeinden Baden-Württembergs ein Bruch in der Statistik ergeben mit einer (teilweise erheblich) niedrigeren Bevölkerungszahl, als sie bisher im Statistischen Landesamt geführt wurde.

Vergleicht man die Hauptvarianten der Bevölkerungsprognosen für die drei Gemeinden im GVV Neulingen lässt sich feststellen, dass für das Kleinzentrum Neulingen ein Bevölkerungszuwachs bis zum Ende des Prognosezeitraums vorausberechnet wurde.

Für Kieselbronn wird zwar ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert, im Vergleich zur früheren Prognose 2008 liegen die Bevölkerungswerte nun aber höher.

In Ölbronn-Dürren zeigt die Hauptvariante einen deutlichen Bevölkerungsrückgang mit Werten, die sogar noch unter der früheren Vorausberechnung von 2008 liegen.

Betrachtet man nun die aktuellen Bevölkerungszahlen in den drei Gemeinden, zeigt sich folgende Entwicklung:

- Neulingen liegt 2017 zwar unter dem Prognosewert der Hauptvariante, zeigt in den vergangenen Jahren aber einen kontinuierlichen Aufwärtstrend in der Bevölkerung
- Kieselbronn liegt mit der Bevölkerung 2017 in der Mitte von Hauptvariante und Oberem Rand der Prognose.
- Ölbronn-Dürren liegt mit seinem Bevölkerungswert 2017 am Oberen Rand der Prognose 2017.

Diese örtlich spezifischen Entwicklungen wurden bei der Wohnbauflächenbedarfs-Analyse entsprechend berücksichtigt.

Exkurs: aktuelle Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Juni 2019

Im Juni 2019 hat das Statistische Landesamt eine neue Bevölkerungsprognose auf Basisbevölkerung 2017 veröffentlicht. Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes gibt für die Gemeindeebene nur noch eine Hauptvariante und eine Nebenvariante heraus, wobei die Nebenvariante unter der Annahme geringerer Geburtenraten grundsätzlich unter den Werten der Hauptvariante liegt.

Ein grober Abgleich der Bedarfsanalyse mit den neuen Prognosewerten zeigt, dass die vorgesehenen Erweiterungen auch mit den neuen Werten die vorgesehenen Erweiterungen abgedeckt sind:

Neulingen

Bev.wert 2030 in Bedarfsanalyse: 7.027 E

Bev.wert 2030 nach neuer Prognose: 6.986 E

Differenz: - 41 E (d.h. - 0,68 ha bei 60 E/ha und - 0,82 ha bei 50 E/ha)

Bedarfwert nach neuer Prognose: 4,77 ha bis 6,48 ha

→ zusätzliche Wohnbauflächenausweisung in Nußbaum mit 1,95 ha nach wie vor abgedeckt

Kieselbronn

Bev.wert 2030 in Bedarfsanalyse: 3.047 E

Bev.wert 2030 nach neuer Prognose: 3.076 E

Differenz: + 29 E (d.h. + 0,58 ha bei 50 E/ha)

Bedarfwert nach neuer Prognose: 1,34 ha

→ zusätzliche Wohnbauflächenausweisung in Kieselbronn mit 0,80 ha nach wie vor abgedeckt

der potentiellen Beeinträchtigung geschützter Arten und Biotope. Sie werden auf dieser Verfahrensstufe der Flächennutzungsplanung noch nicht formuliert. Eine Erarbeitung dieser Maßnahmen findet auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene statt.

In seinem Kap. 9 resümiert der Umweltbericht die Ergebnisse der vorangegangenen Kapitel für die einzelnen Änderungsflächen nochmals in einer zusammenfassenden Bewertung: diese wurde in die nachfolgenden Flächenbeschreibungen, Kapitel 2, übernommen.

1.4 Wohnbauflächenbedarfsnachweis

In drei Teilbereichen umfassen die vorgesehenen Änderungen mit insgesamt ca. 5,5 ha Wohnbauflächenerweiterungen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu Flächennutzungsplänen ist der Bedarf für die geplanten Wohnbauflächenerweiterungen nach dem Hinweispapier des Landes Baden-Württemberg vom 15.02.2017 plausibel darzulegen. Hierzu sind die statistischen Daten (Bevölkerungsentwicklung, -prognosen, Altersstruktur etc.) aufzuarbeiten und die noch vorhandenen Reserven im Bestand und im rechtsgültigen FNP darzustellen und zu bilanzieren. Die Berechnung des Bedarfs folgt einem im Hinweispapier vorgegebenen Rechenschema.

Eine erste Analyse des Wohnbauflächenbedarfs (Stand März 2019) hat für den absoluten zusätzlichen Flächenbedarf für das Zieljahr 2030 folgende Werte ergeben:

Gemeinde Neulingen:	5,45 -7,30 ha*
Gemeinde Kieselbronn:	0,76 ha
Gemeinde Ölbronn-Dürrn:	4,55 ha

* Spanne aus dem Ansatz 60 E/ha und 50 E/ha

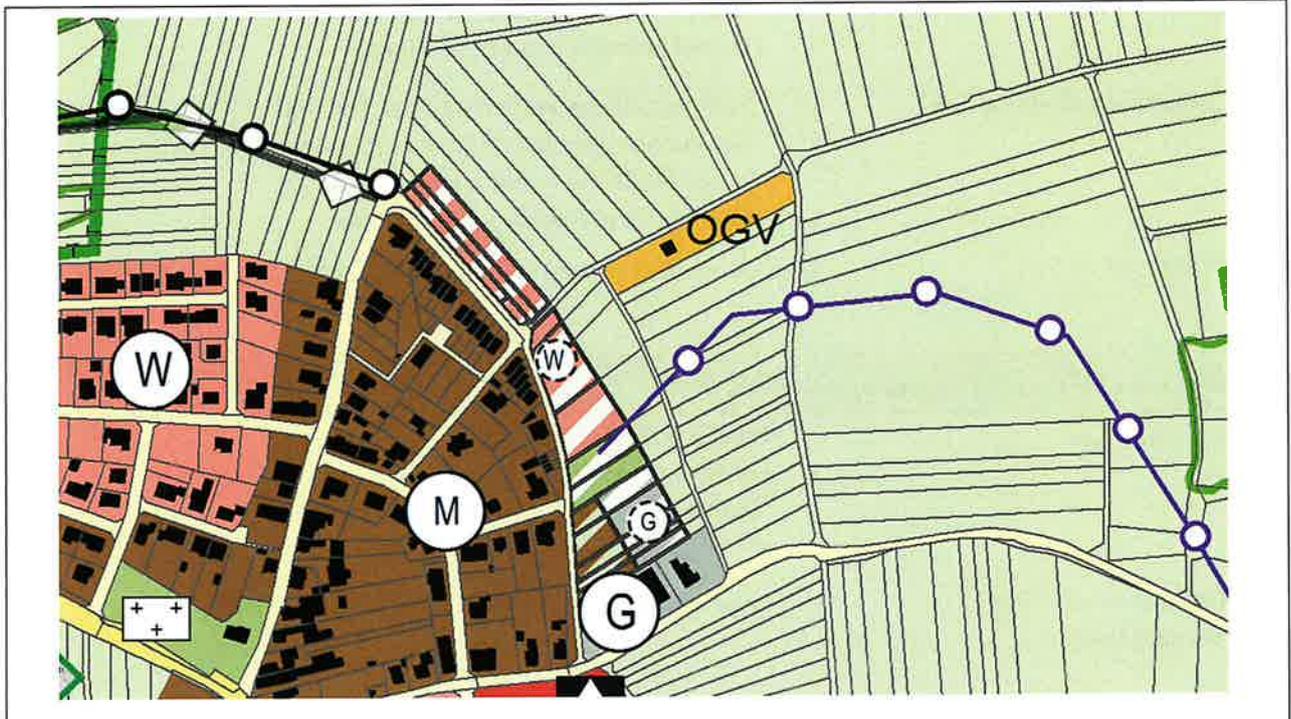
Die Analyse des Wohnbauflächenbedarfs ist der vorliegenden 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans als gesonderte Anlage insgesamt beigefügt.

In Berücksichtigung der im Juni 2019 veröffentlichten, aktuellen Bevölkerungsprognose erfolgte ein grober Abgleich bzgl. der Bedarfswerte: siehe dazu Exkurs in Kap. 1.2.

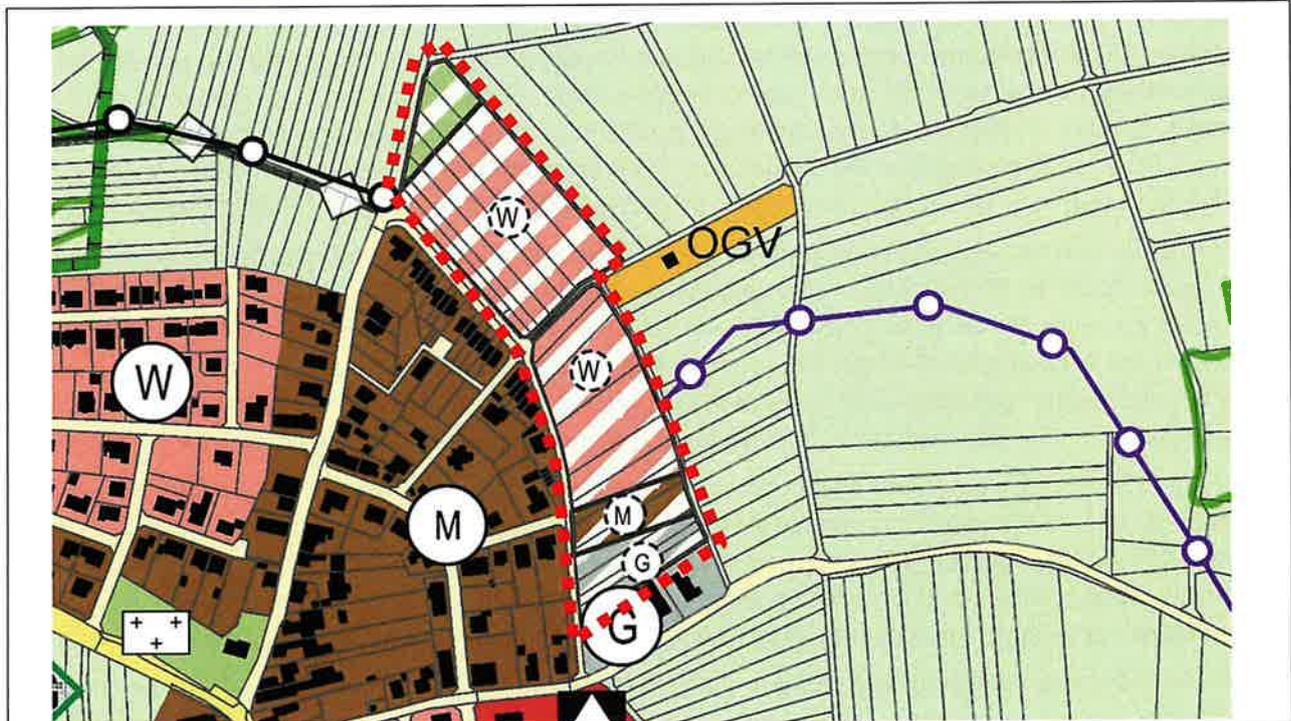
2.1 Änderungen in der Gemeinde Neulingen

2.1.1 Gemeinde Neulingen / OT Nußbaum

Erweiterung Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen an der Kanalstraße



Darstellung bisher im Flächennutzungsplan



Darstellung der vorgesehenen Änderung

Landschaftsplanerische Bewertung

Das Gebiet umfasst 2,9 ha und liegt am nordöstlichen Ortsrand von Nußbaum. Es wird überwiegend von Äckern eingenommen. Im Süden liegen kleinflächig brachgefallene Fettwiesen. Im aktuellen FNP ist der Westen des Gebiets (1,48 ha) bereits als Bauland ausgewiesen. Für das parallel laufende Bebauungsverfahren wurde zeitgleich ein Umweltbericht erstellt, welcher das Vorhaben auf detaillierterer Ebene bewertet (GÖG 2021).

Durch die geplante Neuversiegelung von Boden mittlerer bzw. hoher Wertigkeit und Flächen als Vorbehaltsgebiet für den Bodenschutz ist der Eingriff in das Schutzgut Boden erheblich.

Der damit einhergehende Verlust an Flächen zur Grundwasserneubildung und Regenwasserretention ist unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als mittel einzustufen. Das Gebiet liegt zudem in Zone III und IIIA eines Wasserschutzgebiets.

Das vorhandene Mikroklima ist günstig. Die Flächen dienen der Frisch- und Kaltluftproduktion. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Lokalklima des Planungsgebiets und der Umgebung sind nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Schutzgüter Biototypen, Fauna und Biologische Vielfalt besteht nur ein geringes Konfliktpotential, da Flächen mit geringwertigen Biototypen und wenig Habitatpotential für seltene oder gefährdete Tierarten betroffen sind. Konflikträchtigste Art ist voraussichtlich die Feldlerche.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der Unterhang- und Muldenlage vergleichsweise gering. Ebenso sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als nicht erheblich einzustufen. Die Zuwegung zu Flächen für die Naherholung bleiben erhalten.

Durch die Überplanung von 2,9 ha und Neuversiegelung bisher unbebauter Flächen ist auf den Flächen die Erfüllung von Funktionen für den Naturhaushalt eingeschränkt bzw. geht vollständig verloren. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als mittel eingestuft.

Belange der Denkmalpflege sind nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf Sachgüter (Ernteerträge) sind gering.

Flächendaten, Rechtsstand

bisherige Darstellung FNP	-	landwirtschaftlich genutzte Fläche
	-	langfristige Potenzialfläche Gewerbe: ca. 3 ha
geplante Darstellung FNP	-	Gewerbefläche in Planung: ca. 3,8 ha
Planstand		Bebauungsplan im Verfahren, öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3(2) + § 4(2) BauGB im Mai / Juni 2022

Fach- und Regionalplanerische Aussagen

Regionalplan	-	Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft als Grundsatz der Raumordnung
	-	Vorbehaltsgebiet für den Bodenschutz als Grundsatz der Raumordnung
Fachplanungen und Schutzgebiete	-	Lage in Zone IIIA des WSG Bretten, Bauschlatter Platte
	-	in unmittelbarer Umgebung: Landschaftsschutzgebiet
	-	in unmittelbarer Umgebung: Offenlandbiotop
	-	am östlichen Gebietsrand Lage Erdgashochdruckleitung und 20 kV-Kabel prüfen

Städtebauliche Beschreibung und Begründung

Am südlichen Ortseingang von Göbrichen erstreckt sich entlang der Hohwaldstraße / K4531 das Gewerbegebiet Wolfsbaum, an dessen südlichem Rand sich die Firmen Koch Maschinenteknik und Kunzmann Maschinenverkleidung befinden. Beide Firmen haben 2017 ihr Interesse und ihren Bedarf an einer baulichen Erweiterung nach Süden geäußert und in einem Schreiben im März 2018 nochmals bekräftigt. Aufgrund der Betriebsabläufe muss eine bauliche Erweiterung in engem räumlichen Zusammenhang, wenn möglich sogar in direktem Anbau an die vorhandenen Betriebsgebäude, erfolgen. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit einer Erweiterung der beiden Betriebsstandorte nach Süden, zumal das bestehende Gewerbegebiet auch vollständig aufgefüllt ist.

Bisher ist an der entsprechenden Stelle im FNP eine langfristige Potenzialfläche für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen, welche jedoch keine Rechtswirkung entfaltet. Durch den nun von den beiden o.g. Firmen vorgetragenen, konkreten Erweiterungsbedarf soll die angedachte Potenzialfläche nun kurzfristig einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Parallel zur 6. Fortschreibung FNP soll der Bebauungsplan zur Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes aufgestellt werden.

Seit Bearbeitung des Vorentwurfs zur FNP-Fortschreibung bzw. des Bebauungsplans 2019 haben sich die Erweiterungspläne der Firma Koch weiter konkretisiert, was die Ausweisung der Potenzialfläche insgesamt als Gewerbefläche sowie eine Erschließung über die K 4531 erfordert. Bezüglich der aktuellen Planungsüberlegungen fand im Rahmen eines Scoping-Termins am 04.05.2021 Abstimmungen mit den betreffenden Fachämtern des Landratsamtes statt. Zur Anbindung an die K 4531 wurden von den KIRN-Ingenieuren, Pforzheim mehrere Varianten geprüft: vorgesehen ist eine Einmündung am südlichen Gebietsrand mit Linksabbiegespur auf der K 4531.

Damit einher geht auch der Verlust von Flächen zur Grundwasserneubildung und Regenwasserretention sowie zur Kalt- und Frischluftproduktion. Das Gebiet liegt in Zone III und IIIA eines Wasserschutzgebiets. Durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasserhaushalt und Klima gering gehalten werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung sind nicht zu erwarten.

Die Bebauung einer Kuppenlage mit ausgewiesener Aussichtslage stellt einen starken Eingriff in das Landschaftsbild dar. Die Bebauung wird weithin sichtbar sein.

Hinsichtlich Vegetation, Tierwelt und Biologische Vielfalt wird in einen wenig sensiblen Bereich eingegriffen. Ins Gewicht fällt jedoch die große Fläche des Planungsgebiets. Das größte Konfliktpotential wird für die Feldlerche erwartet.

Erheblich wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche bewertet, da es sich um ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und für den Bodenschutz handelt. Mit der Fläche gehen auch wesentliche Funktionen für Wasserhaushalt, Boden, Tier- und Pflanzenwelt verloren.

Für die örtliche Bevölkerung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen, beispielsweise durch Geräusch- und Geruchsemissionen, zu erwarten. In unmittelbarer Nähe zum geplanten Gewerbe befindet sich keine Wohnnutzung. Die Zuwegung zur westlich gelegenen freien Feldflur (Landschaftsschutzgebiet) bleibt für Erholungssuchende weiterhin bestehen.

Belange der Denkmalpflege sind nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf Sachgüter (Ernteerträge) sind mäßig.

Flächendaten, Rechtsstand

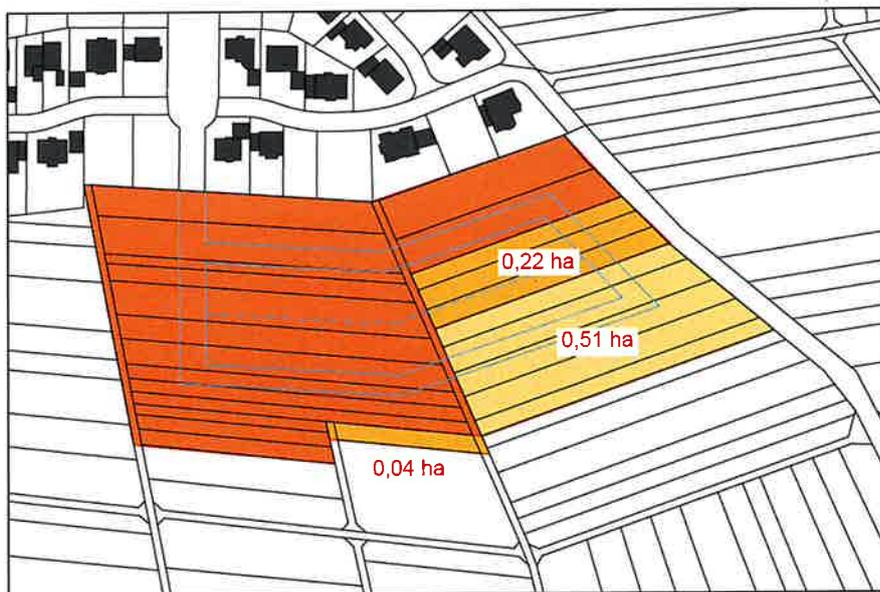
bisherige Darstellung FNP	- Wohnbaufläche in Planung: ca. 1,4 ha
	- landwirtschaftlich genutzte Fläche
geplante Darstellung FNP	- Wohnbaufläche in Planung: ca. 2,2 ha
Planstand	Mögliches Erschließungskonzept Stand März 2019 Wohnbauflächenbedarfsnachweis Stand März 2019

Fach- und Regionalplanerische Aussagen

Regionalplan	- Siedlungsfläche Planung
	- Vorbehaltsgebiet für den Bodenschutz als Grundsatz der Raumordnung
Fachplanungen und Schutzgebiete	- FFH-Gebiet in unmittelbarer Nähe
	- oberirdische 110kV-Leitung

Städtebauliche Beschreibung und Begründung

Bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Kieselbronn eine geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Durch die Wohnbauflächenbedarfsanalyse im Zuge der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde für die Gemeinde Kieselbronn ein zusätzlicher Bedarf von ca. 0,76 ha plausibel nachgewiesen. Der Gemeinderat hat beschlossen, diesen nachgewiesenen Bedarf zu nutzen um die bereits im FNP dargestellte „Erweiterungsfläche Hundsbäum“ um ca. 0,77 ha zu erweitern. Mit dieser Erweiterung kann ein wirtschaftlichere und städtebaulich funktionellere Ringerschließung realisiert werden als es beim jetzigen Flächenzuschnitt möglich ist. Hierzu wurden folgende Überlegungen angestellt, die eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung des Gebiets ermöglichen:



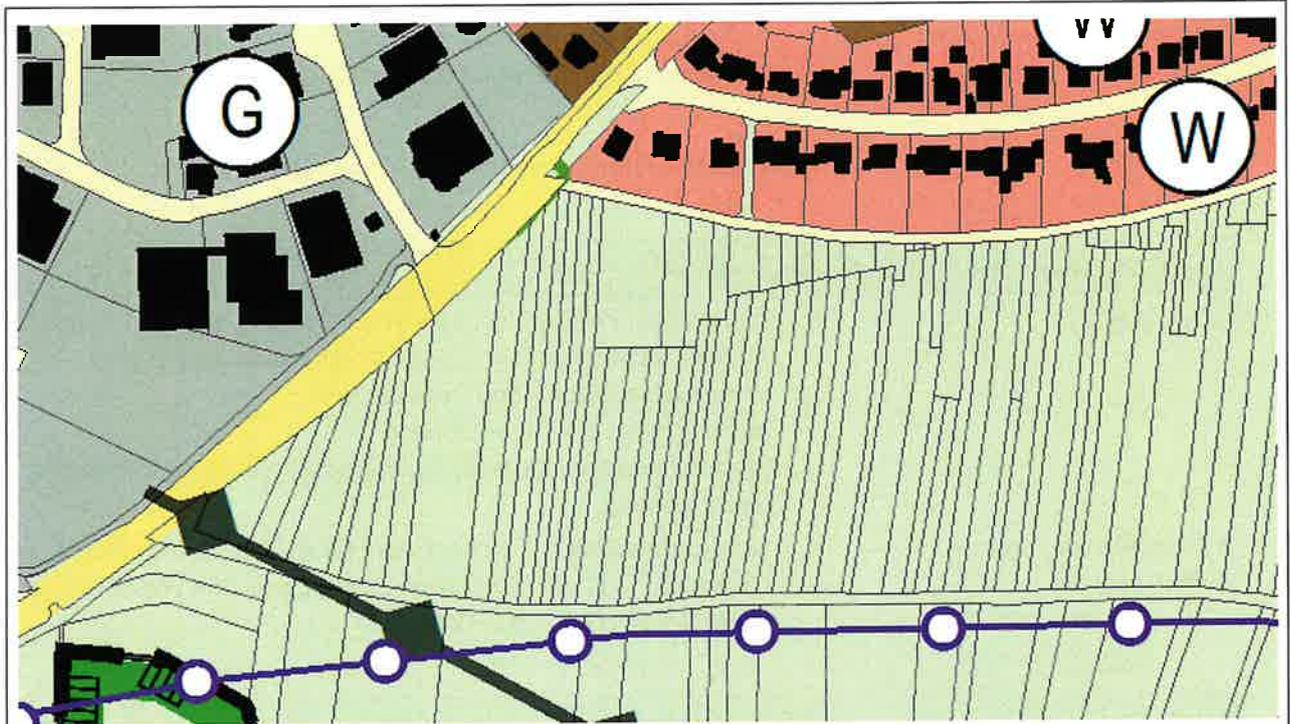
Die dunkelorange Fläche ist bereits als Wohnbau-planungsfläche im FNP erhalten, die heller darge-stellten Bereiche kommen neu hinzu.

Im Zuge des Netzausbaus der 380 kV-Leitung die im Süden der Ortslage von Kieselbronn verlaufende 110-kV-Freileitung der DB Energie, welche die Planfläche derzeit tangiert, abgebaut und auf den Trägern der neuen 380-kV-Trasse mitgeführt werden soll. Der entsprechende Planfeststellungsbeschluss wurde vom Regierungspräsidium Karlsruhe am 03.02.2022 gefasst.

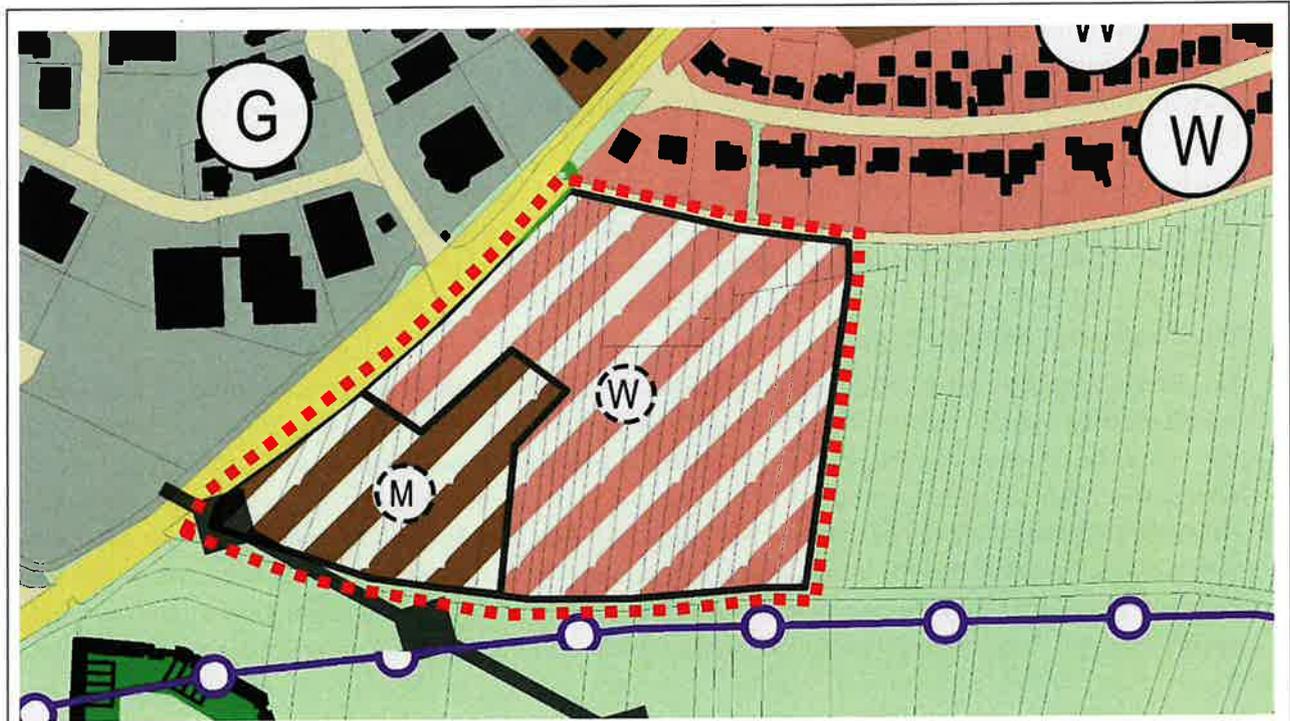
2.3 Änderungen in der Gemeinde Ölbronn-Dürrn

2.3.1 Gemeinde Ölbronn-Dürrn / OT Dürrn

Nahversorgung und Wohnbaufläche 'Ob dem Obern Dorf'



Darstellung bisher im Flächennutzungsplan



Darstellung der vorgesehenen Änderung

Die Wohnbauflächenenerweiterung ist durch den Wohnbauflächenbedarfsnachweis gedeckt: durch die Wohnbauflächenbedarfsanalyse im Zuge der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde für die Gemeinde Ölbronn-Dürrn ein zusätzlicher Bedarf von ca. 4,55 ha plausibel nachgewiesen.

Parallel zur vorliegenden 6. Fortschreibung des FNP wurde der Bebauungsplan aufgestellt und nach Genehmigung durch das Landratsamt vom 27.01.2021 in Kraft gesetzt. Grundlage der Darstellung in der FNP-Fortschreibung ist daher der rechtskräftige Bebauungsplan, der im Plangebiet einen Bereich als Mischgebiet, in dem sich auch der Standort des geplanten Nahversorgers befindet, festsetzt.

Im Zuge der Bebauungsplanung wurden in einer schalltechnischen Untersuchung immissionsschutzrechtliche Belange, auch wegen des gegenüberliegenden Gewerbegebietes, untersucht. Verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan wie z.B. von Mindest-Wandhöhen i.V.m. Baulinien in bestimmten Bereichen, einer zeitlichen Abfolge der Bebauung bzw. der davon abhängigen, zulässigen Nutzungen etc. sichern die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit.



städtebauliches Konzept Januar 2019



rechtskräftiger Bebauungsplan

Landschaftsplanerische Bewertung

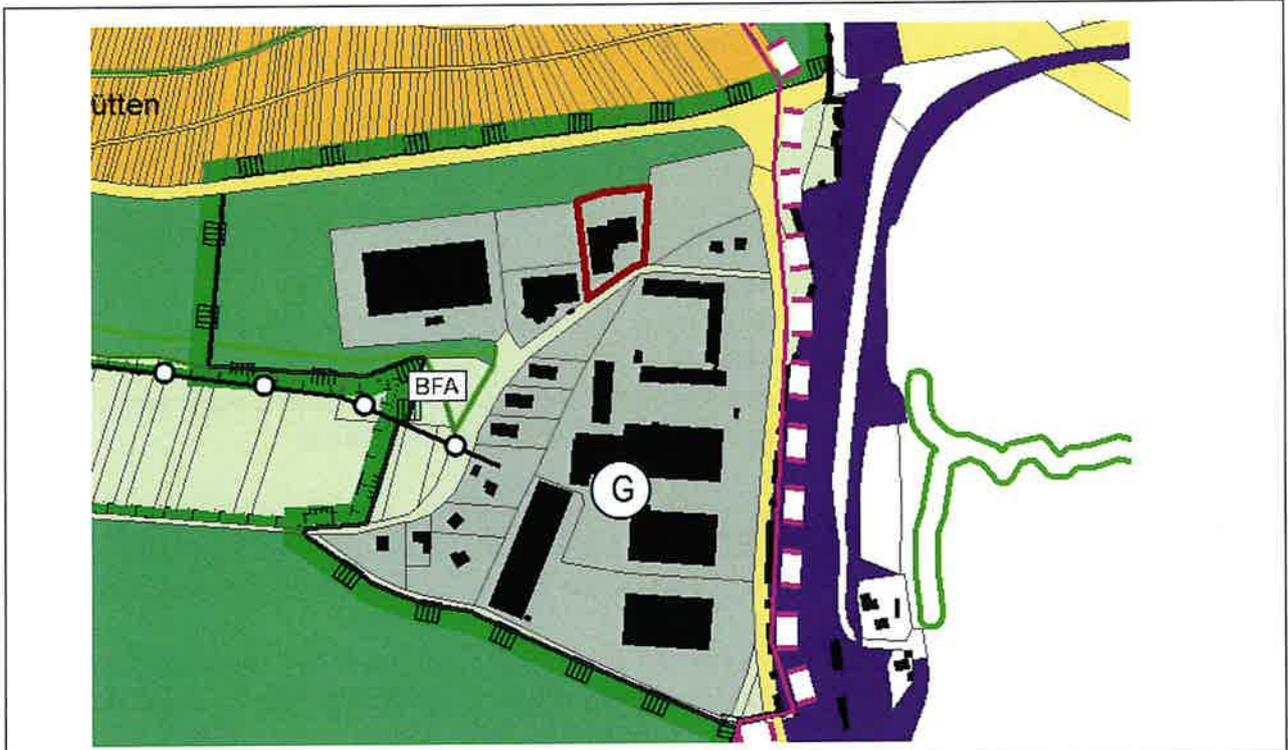
Das Gebiet umfasst insgesamt etwa 4,2 ha mit 3,8 ha bisher nicht überplanter Fläche. Es liegt am südwestlichen Ortsausgang von Dürrn. Das Gelände fällt von einer Verebnung im Nordosten nach Südwesten ab. Es herrscht landwirtschaftliche Nutzung vor, unter anderem der Anbau von Gemüse. Kleinflächig finden sich am Rand Gärten sowie im Süden entlang der Straße Streuobstbäume unterschiedlichen Alters. Für das parallel laufende Bebauungsplanverfahren wurde bereits ein Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, welcher der vorliegenden Umweltprüfung als Grundlage diente (PRÖLL MILTNER GMBH 2018, ÖKOLOGISCHE LEISTUNGEN FUßER 2019).

Die Böden im Gebiet sind von mittlerer bis hoher Wertigkeit und als Vorbehaltsgebiet für den Bodenschutz bzw. als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Mit der geplanten Neuversiegelung geht die Einschränkung bzw. der vollständige Verlust von Bodenfunktionen einher. Aufgrund der großen Fläche und der hohen Wertigkeit wird der Eingriff als erheblich eingestuft.

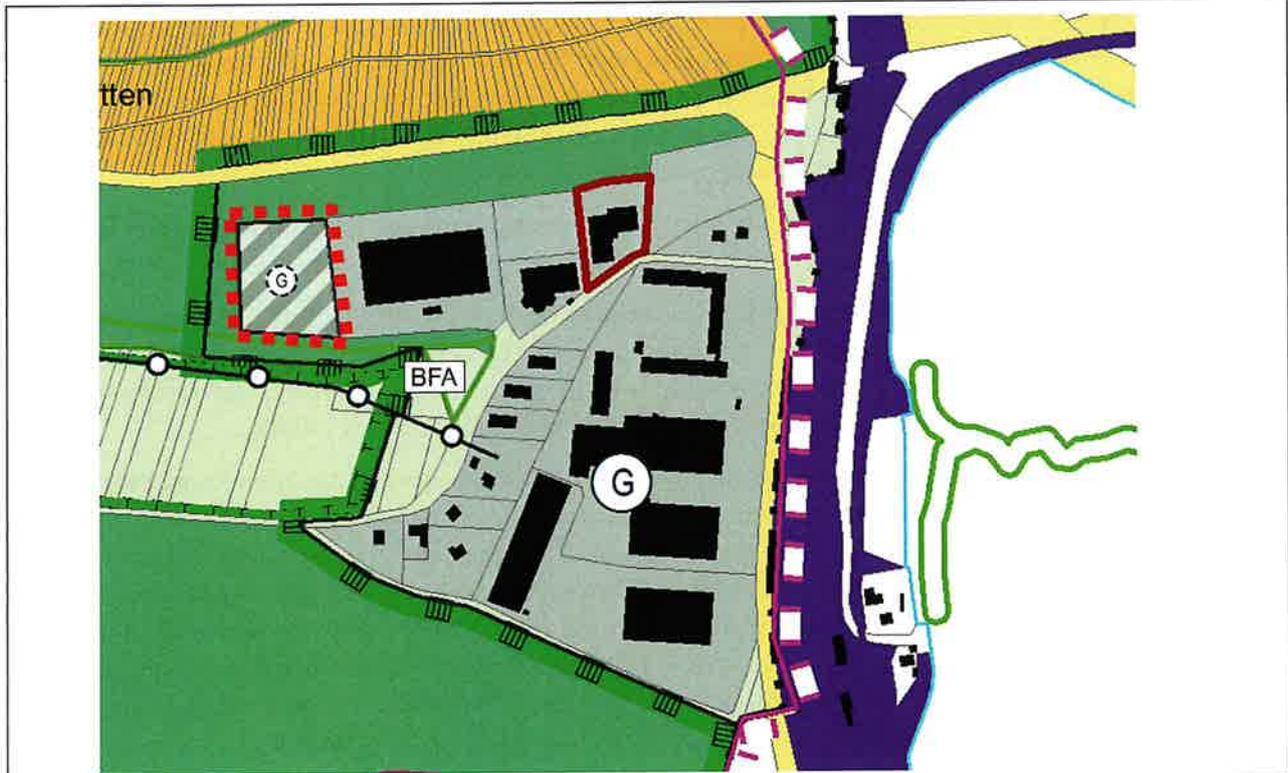
Mit der Neuversiegelung geht auch der Verlust an Flächen für Grundwasserneubildung und Regenwasserretention verloren. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu ergreifen, um den Eingriff auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Der Eingriff wird als mittel bewertet. Das Gebiet liegt in Zone III eines fachtechnisch abgegrenzten, jedoch noch nicht festgesetzten, Wasserschutzgebietes.

Durch die geplante Bebauung gehen Flächen zur Frisch- und Kaltluftproduktion verloren. Erhebliche negative Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung sowie auf die künftige Bebauung im Planungsgebiet sind jedoch aufgrund der Topographie nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind gering.

2.3.2 Gemeinde Ölbronn-Dürrn / OT Ölbronn Erweiterung Gewerbegebiet Erlen



Darstellung bisher im Flächennutzungsplan



Darstellung der vorgesehenen Änderung

Da es sich bei dem betroffenen Wald um hochwertige Waldbestände handelt, ist derzeit davon auszugehen, dass zusätzlich zur vorgesehenen, flächengleichen Aufforstungsfläche noch weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Das verbleibende Ausgleichsdefizit kann z.B. durch die Aufwertung von Waldbeständen erfolgen. Das genaue Eingriffsvolumen und die für den Ausgleich erforderlichen Maßnahmen können jedoch erst auf einer konkreteren Planungsebene bestimmt werden; die Ausgleichsmaßnahmen sollen dann durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden.

Weiterhin tangiert die Erweiterungsfläche einen im Regionalplan Nordschwarzwald festgelegten Regionalen Grünzug. Nachdem die Fläche jedoch nur einen geringen Umfang ausweist, tragen das Regierungspräsidium Karlsruhe als auch der Regionalverband Nordschwarzwald als Träger der Raumordnungsplanung die geplante Erweiterung im Rahmen der maßstabsbedingten Ausformung des Regionalplans mit, machen aber deutlich, dass der Regionale Grünzug damit an dieser Stelle abschließend ausgeformt ist.

Aufgrund der vorab dargestellten Konfliktpunkte hat die Gemeinde Ölbronn-Dürrn die Firma Notter darum gebeten, den Erweiterungsbedarf nochmals vertieft darzulegen. Die mit Schreiben vom 14.01.2020 eingegangenen, ausführlichen Darstellungen der Fa. Notter lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Ausgangslage:

Die Firma Notter GmbH ist spezialisiert auf Tablettierwerkzeuge. Das sind Werkzeuge, die in Tablettenpressen eingebaut werden und so Comprimates (Tabletten) für verschiedenste Zwecke wie Pharmazeutische Produkte, technische Comprimates z.B. Katalysatortelle oder Batterien und Lebensmittel hergestellt werden. Ihr Schwerpunkt liegt dabei auf pharmazeutischer Kundschaft, die damit Arzneimittel als Tabletten herstellt. Dabei entstehen unter Verwendung von Tablettierwerkzeugen aus dem Hause Notter hochproduktive Anlagen die es der Kundschaft erlaubt, bei hochpräziser Ausbringung bezüglich Gewichts- und Wirkstoffkonstanz, bis zu 5 Mio Tabletten pro Stunde zu produzieren.

Passend für entsprechende Tablettenpressen werden Stempel und Matrizen in der Stückzahl 20 bis 100 gleiche Teile hergestellt. Diese Stückzahl entspricht der üblichen Bestückung einer Tablettenpresse für eine Tablettenform. Daher liegt bei der Fa. Notter eine Kleinserienfertigung vor, was besondere Anstrengungen erfordert, wenn man eine solche Fertigung aus Kostengründen automatisieren muss.

Um den Marktanteil konstant zu halten, muss die Fa. Notter weltweit operieren. Mit folgenden Methoden gelingt es und den schwierigen Marktbedingungen zu trotzen:

- *konsequente Automatisierung und Einsatz aller nutzbringender Strategien wie Einsatz optischer 3D Scanner zur Vermessung und Produktionsbegleitung von Teilen oder vernetztes produzieren auch von Kleinchargen*
- *konsequente Forschung und Anwendung neuester Erkenntnisse bei der Herstellung der Trennschichten zur Vermeidung des Anklebens von Pressmasse an den Formgebenden Stempeln. Nur durch unsere Entwicklung in der PVD, CVD und Sputterbeschichtung ist es möglich hier Werkzeuge anzubieten, die tatsächlich eine high-Volume Produktion erlauben.*

Platzbedarf / Bedarfsnachweis:

Die automatisierten Anlagen – von Roboter bestückte Fertigungsanlagen und automatisierte Prüfzellen haben eine vielfache Platzanforderung gegenüber früheren Anlagen die von Mitarbeitern bestückt wurden.

Weiter fordert die Internationalisierung des Marktes eine fortschreitende Investition in neue Vacuum-Beschichtungstechnologie die nur unter Reinraumbedingungen betrieben werden kann.

Solche Anlagen sind schon aus atmosphärischen und Reinheitsanforderungen nicht gemeinsam mit einer zerspanenden CNC Fertigung zu kombinieren. Es muss ein getrennter Raum mit höheren Anforderungen zur Verfügung stehen. Die Schaffung des notwendigen Raums für neue Beschichtungsanlagen und die dabei notwendigen Reinheitsanforderungen zu erfüllen wird mit dem geplanten Neubau erreicht.

Trotz dabei notwendiger hoher Automatisierung ist eine Schaffung von weiteren 20 Arbeitsplätzen realistisch. Diese Arbeitsplätze zeichnen sich durch hohe Qualifikationsanforderungen aus.

Landschaftsplanerische Bewertung

Das Gebiet (0,8 ha) liegt am nordwestlichen Rand des Gewerbegebiets Erlen östlich von Ölbronn zwischen L 611 und dem südlich parallel verlaufenden Wirtschaftsweg. Es nimmt den schwach nach Süden abfallenden Unterhang des Muldentals des Mühlgrabens zwischen Straße und Talboden ein. Das Gebiet liegt zum Teil in einem Hainbuchen-Stieleichen-Wald, der nach § 30a LWaldG geschützt ist und dem FFH-Lebensraumtyp 9160 entspricht. Im Norden wird in einen Buchenwald basenarmer Standorte eingegriffen, der dem FFH-Lebensraumtyp 9110 entspricht.

Die Böden im Gebiet sind von hoher Bedeutung. Die Fläche ist als gesetzlicher Bodenschutzwald ausgewiesen. Einen erheblichen Eingriff stellt die Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen dar.

Hierdurch gehen auch Flächen für Regenwasserretention, Grundwasserneubildung und Schadstoffpufferung verloren. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zu reduzieren.

Das Gebiet dient der Frisch- und Kaltluftproduktion sowie als Kohlenstoffsенke und Sauerstoff-Entstehungsgebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die unmittelbare Umgebung sind nicht zu erwarten.

Das Gebiet ist aufgrund seiner abgeschirmten Lage mit umgebenden Gehölzbeständen wenig sensibel hinsichtlich eines Eingriffs in das Landschaftsbild. Eine Fernwirkung ist nicht gegeben. Der Eingriff wird als mäßig stark eingestuft.

Hinsichtlich der Schutzgüter Biototypen, Fauna und Biologische Vielfalt ist das Gebiet von sehr hoher Wertigkeit. Insbesondere das Alter der Eichen (bis 190 Jahre) und die Naturnähe der Waldbestände tragen dazu bei. Es handelt sich um einen nach § 30a LWaldG geschützten Hainbuchen-Stieleichen-Wald und einen Buchenwald basenarmer Standorte. Beide entsprechen einem FFH-Lebensraumtyp (9160 bzw. 9110). Faunistisch bedeutsam sind insbesondere die Höhlenbäume sowie Totholz und Rindenstrukturen. Zu erwarten sind Eingriffe in den Lebensraum von Fledermäusen, Vögeln, Insekten (z.B. Hirschkäfer) und möglicherweise auch von Amphibien. Die Auswirkungen und zu ergreifende Schutzmaßnahmen sind im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren abzuprüfen.

Für das Schutzgut Fläche fällt der Wegfall von 0,8 ha Wald für die Funktionen Bodenschutzwald und Erholungswald (Stufe 1b) ins Gewicht. Der Eingriff wird als erheblich eingestuft.

Der Bereich wird für das Schutzgut Mensch als mittel bedeutsam eingestuft. Verloren gehen die Funktionen Naherholung und klimatischer Ausgleich. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen sind jedoch nicht zu erwarten.

Belange der Denkmalpflege sind nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf Sachgüter (Ernteerträge) sind gering. Für die entfallende Waldfläche und der damit einhergehende Verlust ihrer Funktionen (Kohlenstoffsенke, Bodenschutz, Erholungsfunktion, etc.) ist eine Ersatzaufforstung (Waldausgleich) zu leisten.

Flächendaten, Rechtsstand

bisherige Darstellung FNP	-	landwirtschaftlich genutzte Fläche
geplante Darstellung FNP	-	geplante Waldfläche (Aufforstung): ca. 0,96 ha
Planstand	--	

Fach- und Regionalplanerische Aussagen

Regionalplan	-	Naturpark
Fachplanungen und Schutzgebiete	-	in unmittelbarer Umgebung: Naturschutzgebiet
	-	in unmittelbarer Umgebung: Waldbiotop (naturnaher Eichenbestand S Eichelberg)
	-	Stromfreileitungen und geplante Wasserleitung (Bodenseewasserversorgung)
	-	Lage in Zone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes TB I-II Lückenbronn, Gemeinde Ölbronn-Dürrn

Städtebauliche Beschreibung und Begründung

Die im Industrie-/Gewerbegebiet Erlen ansässige Firma Notter möchte ihre Fertigungsflächen durch ein neues Betriebsgebäude erweitern: siehe dazu die Erläuterungen unter Punkt 2.3.2. Die Erweiterung ist ausschließlich in westlicher Richtung möglich und umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.

Die geplante Erweiterung greift in Waldbestand ein. Dies erfordert eine Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG. Der Antrag zur Waldumwandlungserklärung erfolgt in einem separaten Verfahren.

In wesentlichen Punkten, gerade hinsichtlich des erforderlichen Ausgleichs, sind die Lösungsansätze soweit erkennbar, dass davon ausgegangen werden kann, dass eine Lösung möglich ist. Die genaue Ausarbeitung erfolgt auf Ebene der späteren – dann konkreteren – verbindlichen Bauleitplanung. Hier können die Details zum zusätzlichen forstrechtlichen Ausgleich, Grunderwerb etc. abgearbeitet werden.

Da der Waldanteil der Gemeinde Ölbronn-Dürrn mit 22,1 % unter dem Landesdurchschnitt liegt, muss zunächst ein vollständiger Flächenausgleich der Waldverlustfläche (0,8 ha) durch Neuaufforstung erfolgen. Dementsprechend steht die dargestellte Aufforstungsfläche als Änderung des Flächennutzungsplans in direktem Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Erlen, die unter dem vorangegangenen Punkt 2.3.2 beschrieben wurde. In Abstimmung mit dem zuständigen Förster wurde nach einer geeigneten Fläche für die Aufforstung gesucht. Die geplante Aufforstungsfläche liegt an der K4525 zwischen Ölbronn und Dürrn. Die betreffenden Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt sind aber an drei Seiten bereits von Wald umgeben. Die grundsätzliche Eignung dieser Fläche für eine Aufforstung wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur FNP-Fortschreibung vom Forstamt Enzkreis, der Forstdirektion Freiburg und der Unteren Naturschutzbehörde Enzkreis bestätigt. Auch das Landwirtschaftsamt hat keine Bedenken gegenüber der geplanten Aufforstung vorgebracht.

Da es sich bei dem betroffenen Wald um hochwertige Waldbestände handelt, ist derzeit davon auszugehen, dass zusätzlich zur vorgesehenen, flächengleichen Aufforstungsfläche noch weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Das verbleibende Ausgleichsdefizit kann z.B. durch die Aufwertung von Waldbe-

Umweltbericht
(gesondertes Dokument: Büro Breunig)

Der Umweltbericht ist als gesondertes Dokument beigelegt.
Er bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange im Flächennutzungsplan

Ein Umweltbericht zu den vorgesehenen Änderungsflächen wurde vom Büro Breunig / Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe, erarbeitet. Er ist als gesondertes Dokument beigelegt und bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Bestandteil der Begründung.

In Kapitel 8 des Umweltberichts werden allgemeine Empfehlungen zum Umgang mit dem Naturhaushalt (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) ausgesprochen. Das Erfordernis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist abhängig von Art und Umfang der Bebauung sowie von der potentiellen Beeinträchtigung geschützter Arten und Biotope. Sie werden auf dieser Verfahrensstufe der Flächennutzungsplanung noch nicht formuliert. Eine Erarbeitung dieser Maßnahmen findet auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene statt.

In seinem Kap. 9 resümiert der Umweltbericht die Ergebnisse der vorangegangenen Kapitel für die einzelnen Änderungsflächen nochmals in einer zusammenfassenden Bewertung: diese wurde in die nachfolgenden Flächenbeschreibungen, Kapitel 2, übernommen.

Für einige der Änderungsflächen, z.B. in Nussbaum und Dürrn, wurden parallel zur vorliegenden FNP-Änderung Bebauungspläne aufgestellt, in denen die Umweltbelange mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen auf der verbindlichen Planungsebene festgesetzt wurden.

Für die potenzielle Waldinanspruchnahme durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Erlen in Ölbronn wurde eine mögliche Fläche für den Waldausgleich (geplante Aufforstung) in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

4.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB, erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 15. Juli 2019. Die bei der Veranstaltung vorgebrachten Fragen und Anregungen wurden in einem Protokoll festgehalten.

4.1.2 Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB erfolgte vom 13.12.2021 bis 31.01.2022 in den Rathäusern der drei Verbandsgemeinden. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen, Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Geplante Wohnbauflächenerweiterung 'Hundsbaum' in Kieselbronn

Die **Untere Naturschutzbehörde** verweist auf das großflächige Vorkommen arten- und nährstoffreicher Glatthaferwiesen im Planbereich, die dem FFH-LRT 6510 Magere Flachlandmähwiese entsprechen, und den daraus resultierenden hohen Ausgleichsbedarf. Die UNB empfiehlt daher Bedarf und Alternativen zu prüfen.

Nach Abwägung wurde die Flächenausweisung beibehalten: Eine Wohnbauflächenerweiterung im Bereich Hundsbaum ist aus städtebaulicher und ortsstruktureller Sicht am besten geeignet; Erschließungsansätze dafür sind im bestehenden Wohngebiet bereits vorbereitet. Zudem würden auch Erweiterungen in anderen Bereichen auf verschiedene Konflikte treffen. Mögliche Ausgleichsmaßnahmen für die im Planbereich vorkommenden Mageren Flachlandmähwiesen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Geplante Siedlungserweiterung „Ob dem Oberen Dorf“ in Ölbronn-Dürrn / OT Dürrn

Das **Amt für Baurecht**, die **Untere Naturschutzbehörde**, das **Landwirtschaftsamt**, das **Regierungspräsidium Karlsruhe / Raumordnung** und der **Regionalverband Nordschwarzwald** verweisen auf das erforderliche Zielabweichungsverfahren bzgl. des im Regionalplan festgelegten Vorranggebiet Landwirtschaft.

Der Zielkonflikt konnte durch ein Zielabweichungsverfahren gelöst werden. Der Antrag auf Zielabweichung wurde mit Schreiben des Regierungspräsidiums Karlsruhe / Höhere Raumordnungsbehörde vom 20.08.2019 genehmigt.

Das **LRA / Umweltamt** verweist auf die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange der geplanten Wohnnutzungen hinsichtlich der K 4527 und dem geplanten Einkaufsmarkt.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden im parallel aufgestellten Bebauungsplan abgearbeitet und dort durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Der Bebauungsplan wurde nach Genehmigung durch das Landratsamt vom 27.01.2021 in Kraft gesetzt.

Das **LRA / Landwirtschaftsamt** verweist auf die in diesem Planbereich vorhandenen beste Böden, der Vorrangflur I, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst und wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Intensivkulturen für den ökonomischen Landbau und die Ernährungs- und Energiesicherung der landwirtschaftlichen Nutzung unbedingt vorzubehalten sind.

Die landwirtschaftlichen Belange wurden im parallel aufgestellten Bebauungsplan abgearbeitet. Der Bebauungsplan wurde nach Genehmigung durch das Landratsamt vom 27.01.2021 in Kraft gesetzt.

Die landwirtschaftlichen Belange waren mit dem öffentlichen Interesse eines ausreichenden Wohnraumangebotes – auch für Senioren – und der Sicherstellung der Nahversorgung gegeneinander abzuwägen. In Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange erfolgte z.B. die Zulassung der Zielabweichung unter der Maßgabe der Durchführung eines flächengleichen raumordnerischen Ausgleichs: Als Ausgleichsfläche soll nach Abstimmung mit der unteren Landwirtschaftsbehörde und dem Regionalverband Nordschwarzwald eine südlich des Ortsteils Dürrn gelegene Fläche in vergleichbarer Größe dem Vorranggebiet für die Landwirtschaft zugeführt werden. Dies soll im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Nordschwarzwald erfolgen.

4.2.2 Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB sowie die Beteiligung der Nachbarkommunen gem. § 2(2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden gem. § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 29.11.2021 beteiligt und um Stellungnahme bis zum 31.01.2022 gebeten.

Im Wesentlichen wurden folgende Anregungen vorgebracht und wie nachfolgend dargestellt berücksichtigt (*Abwägung in Kursiv-Schrift*):

Das Landratsamt / Naturschutz verweist nochmals auf besondere Betroffenheiten bei der geplanten Gewerbeflächenerweiterung Wolfsbaum in Neulingen / Göbrichen (Schutzgüter Boden, Wasser sowie das Landschaftsbild), bei der geplanten Wohnbauflächenerweiterung Hundsbaum in Kieselbronn (FFH-Lebensraumtyp 6510 Magere Flachlandmähwiese) und bei der geplanten Gewerbeflächenerweiterung Erlen in Ölbronn-Dürren (alter Eichenbestand geschützt nach § 30 LWaldG / LRT 9160, Buchenwald bodensaurer Standorte / FFH-LRT 9110, hohe Bedeutung für viele Tierarten); im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanung ist ein entsprechender Ausgleich herzustellen. Die vorgesehene Aufforstungsfläche wird positiv gesehen bzgl. ihrer Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasserhaushalt, Biotoptypen, Fauna und Biologische Vielfalt.

In Abwägung der unterschiedlichen Belange wurden die o.g. Flächenausweisungen beibehalten und auf die konkrete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans verwiesen.

Das Landratsamt / Forstamt gibt Hinweise zu den notwendigen Waldumwandlungs- und Aufforstungsverfahren. Die Körperschaftsforstdirektion Freiburg weist hinsichtlich der geplanten Gewerbeflächenerweiterung Erlen in Ölbronn-Dürren auf den noch darzustellenden Ausgleich der sensiblen Waldflächen hin, der über den flächengleichen forstrechtlichen Ausgleich (Aufforstungsfläche) hinaus gehen muss, und fragt nochmals mögliche von Flächenalternativen an. Beide Forstbehörden äußern sich positiv zur dargestellten Aufforstungsfläche für den Waldausgleich.

In Abwägung der unterschiedlichen Belange wurden die o.g. Flächenausweisungen beibehalten: Der Antrag zur Waldumwandlungserklärung erfolgt in einem separaten Verfahren. In wesentlichen Punkten, gerade hinsichtlich des erforderlichen Ausgleichs, sind die Lösungsansätze jedoch soweit erkennbar, dass davon ausgegangen werden kann, dass eine Lösung möglich ist.

Da es sich bei dem betroffenen Wald um hochwertige Waldbestände handelt, ist derzeit davon auszugehen, dass zusätzlich zur vorgesehenen, flächengleichen Aufforstungsfläche noch weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Das verbleibende Ausgleichsdefizit kann z.B. durch die Aufwertung von Waldbeständen erfolgen. Das genaue Eingriffsvolumen und die für den Ausgleich erforderlichen Maßnahmen können jedoch erst auf einer konkreteren Planungsebene bestimmt werden; die Ausgleichsmaßnahmen sollen dann durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden.

In der Flächenbeschreibung zur geplanten Erweiterung des Betriebsstandorts ist der Erweiterungsbedarf begründet und die spezifischen Flächenanforderungen des hoch technisierten Be-

Anlage 1

Analyse des Wohnbauflächenbedarfs

Schöffler.stadtplaner.architekten
Juni 2019