Gemeindeverwaltungsverband Tiefenbronn

Änderung des Flächennutzungsplans (Fortschreibung IV)

Juni 2018

Ergänzung der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a BauGB im Juli 2018

Gerhardt.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Inhaltsverzeichnis

A Zeichnerischer Teil 3

B Verfahrensvermerke 14

C Begründung

1 Anlass der Planung 15

2 Gewerbeflächen 16

2.1 Tiefenbronn 17
2.1.1 Erweiterung GE Ost nach Osten 17
2.1.2 Potenzialfläche nördlich der L 573 19

2.2 Neuhausen 20
2.2.1 Bereich Waldäcker: Umwidmung und Herausnahme Gewerbefläche 20
2.2.2 Erweiterung Gewerbegebiet West 21
2.2.3 Potenzialfläche südwestlich der Erweiterungsfläche 22

3 Wohnbauflächen 23
3.1 Tiefenbronn / Bereich 'Finkenhütte' 24
3.2 Tiefenbronn - Mühlhausen / Bereich 'Obere Steig' 26
3.3 Neuhausen / Innenentwicklung an der Pforzheimer Straße 27
3.4 Neuhausen / Erweiterung Wohnbaufläche 'Falter' 27
3.5 Neuhausen / Reduzierung Wohnbaufläche 'Unter der Ziegelhütte' 28

4 Berücksichtigung der Umweltbelange / Inhalte des Umweltberichts 29

Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung
THOMAS BREUNIG / INSTITUT FÜR BOTANIK UND LANDSCHAFTSKUNDE, 16. Januar 2018

D Zusammenfassende Erklärung 31
nach § 6a BauGB

Weitere gesonderte Anlagen:

- Gemeindeverwaltungsverband Tiefenbronn / Bedarfsanalyse Gewerbeflächen, Büro Gerhardt.stadtplaner.architekten, Oktober 2015
- Gemeinde Tiefenbronn / Analyse Wohnbauflächenbedarf, Büro Gerhardt.stadtplaner.architekten, Oktober 2015
- Gemeinde Neuhausen / Analyse Wohnbauflächenbedarf, Büro Gerhardt.stadtplaner.architekten, Oktober 2015
- Gemeinde Neuhausen / Anlage zur Analyse des Wohnbauflächenbedarfs: Erläuterung der im FNP ausgewiesenen, wohnbaurelevanten Flächenreserven in Neuhausen Büro Gerhardt.stadtplaner.architekten, Februar 2016

A Zeichnerischer Teil

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Tiefenbronn wurde 2011 vom Ingenieurbüro Geoteam im Zuge der Fortschreibung III digitalisiert. Dieser Planstand bildet die Grundlage für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans. Die Änderungen werden vom Büro Geoteam in den Gesamt-FNP eingepflegt.
Nachfolgend werden die vorgesehenen Änderungen in Überzeichnung des derzeitigen (eingescannten) FNP's – in Gegenüberstellung des derzeit rechtswirksamen FNP's (2011) mit den geplanten Änderungen – dargestellt. Die jeweiligen Änderungsbereiche sind gekennzeichnet.
Ergänzend zu den eigentlichen Änderungsflächen sind als Hinweis ohne Rechtswirkung Potenzialflächen für eine langfristig angedachte gewerbliche Entwicklung dargestellt.

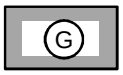
Insgesamt handelt es sich um folgende Änderungs- bzw. Potenzialflächen:

<u>Gewerbeflächen</u>
- Tiefenbronn / OT Tiefenbronn: Erweiterung Gewerbegebiet Ost nach Osten
- Tiefenbronn / OT Tiefenbronn: Potenzialfläche Gewerbe
- Neuhausen / OT Neuhausen: Erweiterung Gewerbegebiet West
- Neuhausen / OT Neuhausen:
  Herausnahme Gewerbefläche und Umwidmung Bereich Waldäcker
- Neuhausen / OT Neuhausen: Potenzialfläche Gewerbe

<u>Wohnbauflächen</u>
- Tiefenbronn / OT Tiefenbronn: Wohnbauerweiterung Finkenhütte mit Umwidmungen
- Tiefenbronn / OT Mühlhausen: Wohnbaufläche 'Obere Steig
- Neuhausen / OT Neuhausen:
  Innenentwicklung 'Familienwohnpark an der Pforzheimer Straße'

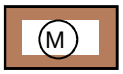
Erläuterungen zu den Flächenänderungen sind in der Begründung / Teil C enthalten.

<u>Legende für die Änderungsbereiche</u>

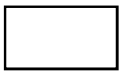


Gewerbefläche / Planung

Wohnbaufläche / Planung



Gemischte Baufläche / Planung


Landwirtschaftsfläche

Waldfläche mit besonderer Bewirtschaftung:
Ausbildung eines stufigen Waldtraufes

Änderungsbereiche der
vorliegenden FNP-Änderung

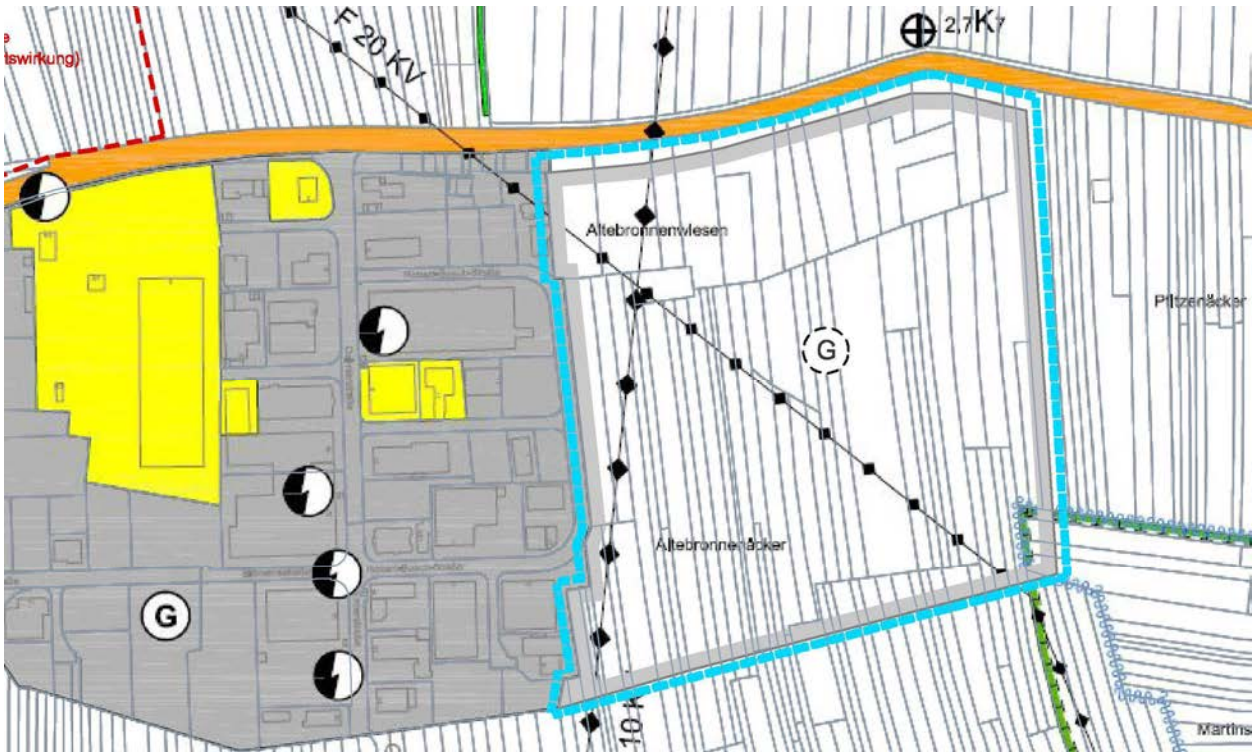
Potenzialfläche als Hinweis ohne Rechtswirkung:
langfristig angedachte Siedlungserweiterung (Gewerbe)

Tiefenbronn / OT Tiefenbronn **M 1: 5.000**

Erweiterung Gewerbegebiet Ost nach Osten

Gewerbefläche ca. 10,6 ha / davon nur ca. 8,8 ha uneingeschränkt nutzbar (110 kV-Leitung)

Auszug aus dem bisher rechtswirksamen FNP 2011 (Fortschreibung III)



Änderung des Flächennutzungsplans 2017

Tiefenbronn / OT Tiefenbronn **M 1: 5.000**

Potenzialfläche Gewerbe (nur als Hinweis ohne Rechtswirkung)

Fläche ca. 3,7 ha

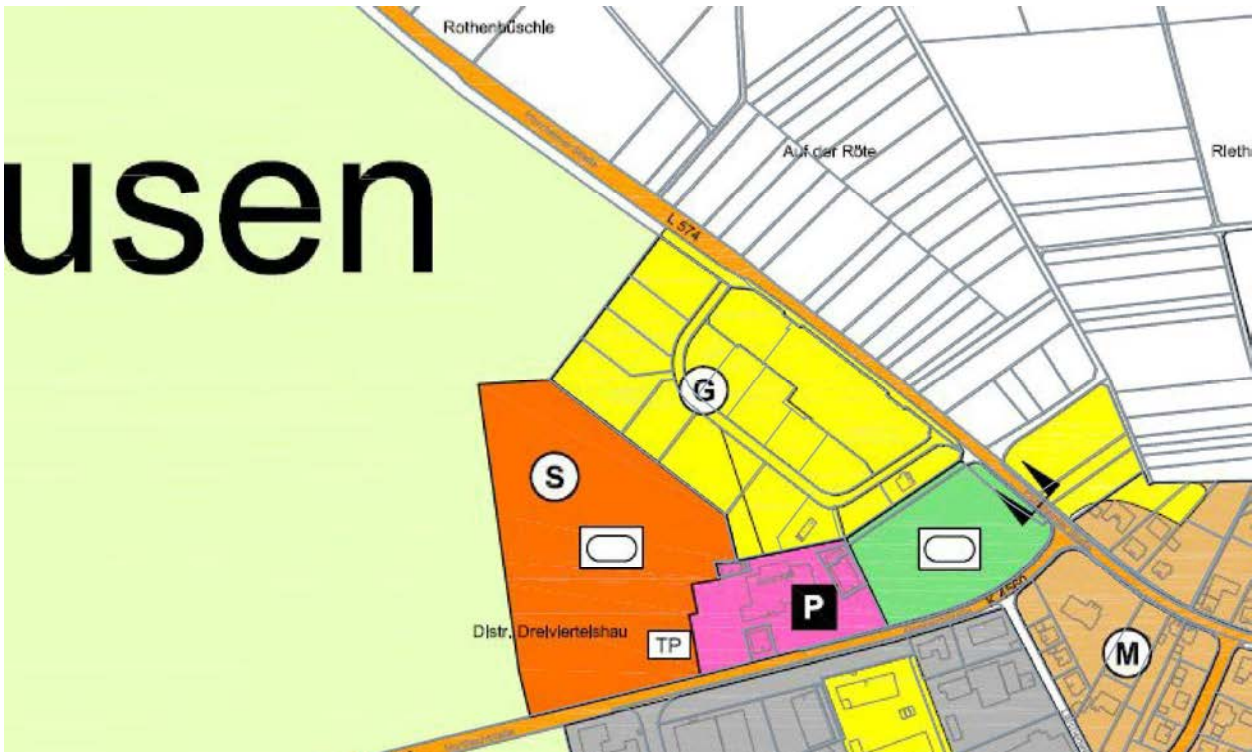
Auszug aus dem bisher rechtswirksamen FNP 2011 (Fortschreibung III)

Änderung des Flächennutzungsplans 2017

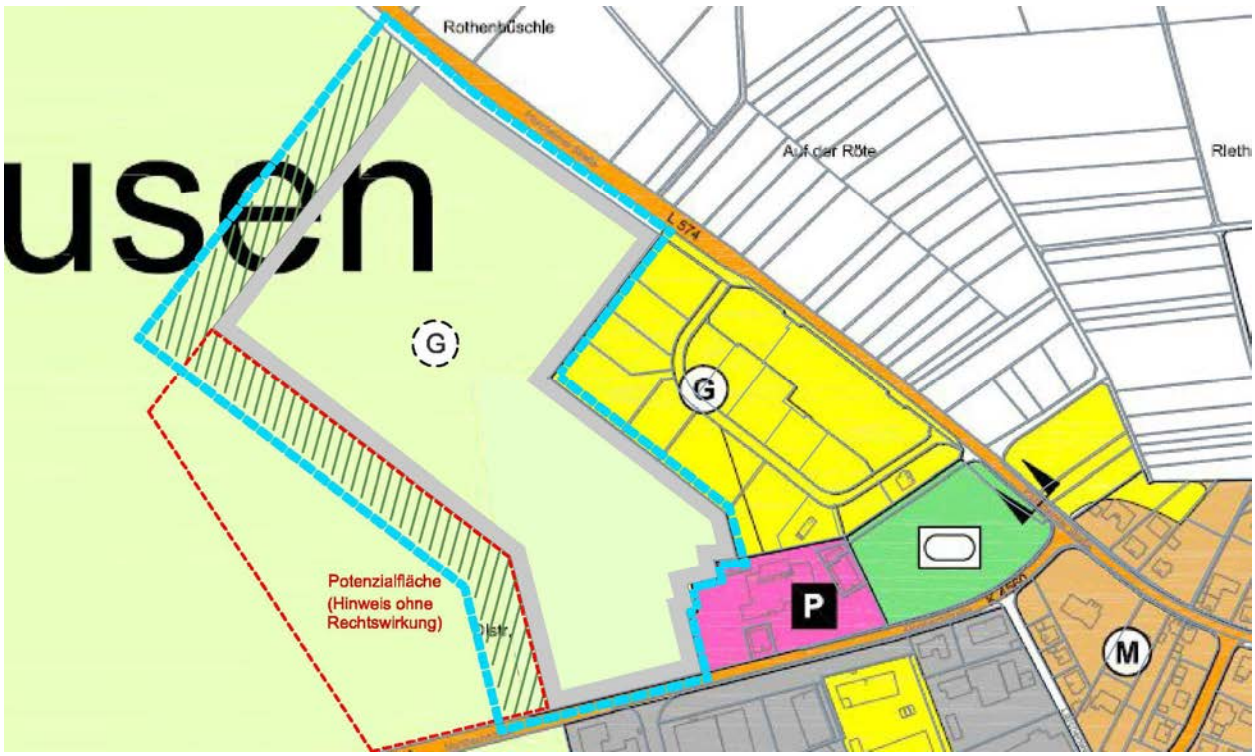
Neuhausen / OT Neuhausen **M 1: 5.000**

Erweiterung Gewerbegebiet West

Gewerbefläche ca. 6,7 ha / Waldfläche mit besonderer Bewirtschaftung ca. 1,8 ha



Auszug aus dem bisher rechtswirksamen FNP 2011 (Fortschreibung III)

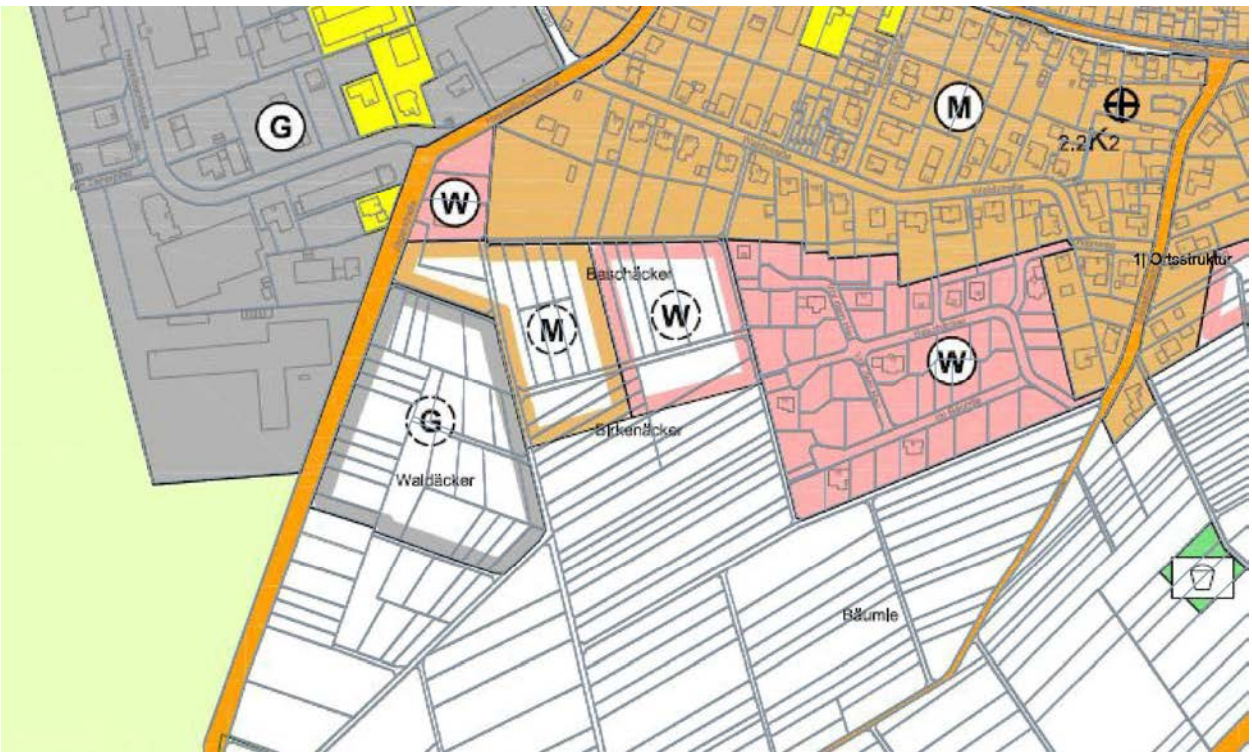


Änderung des Flächennutzungsplans 2017

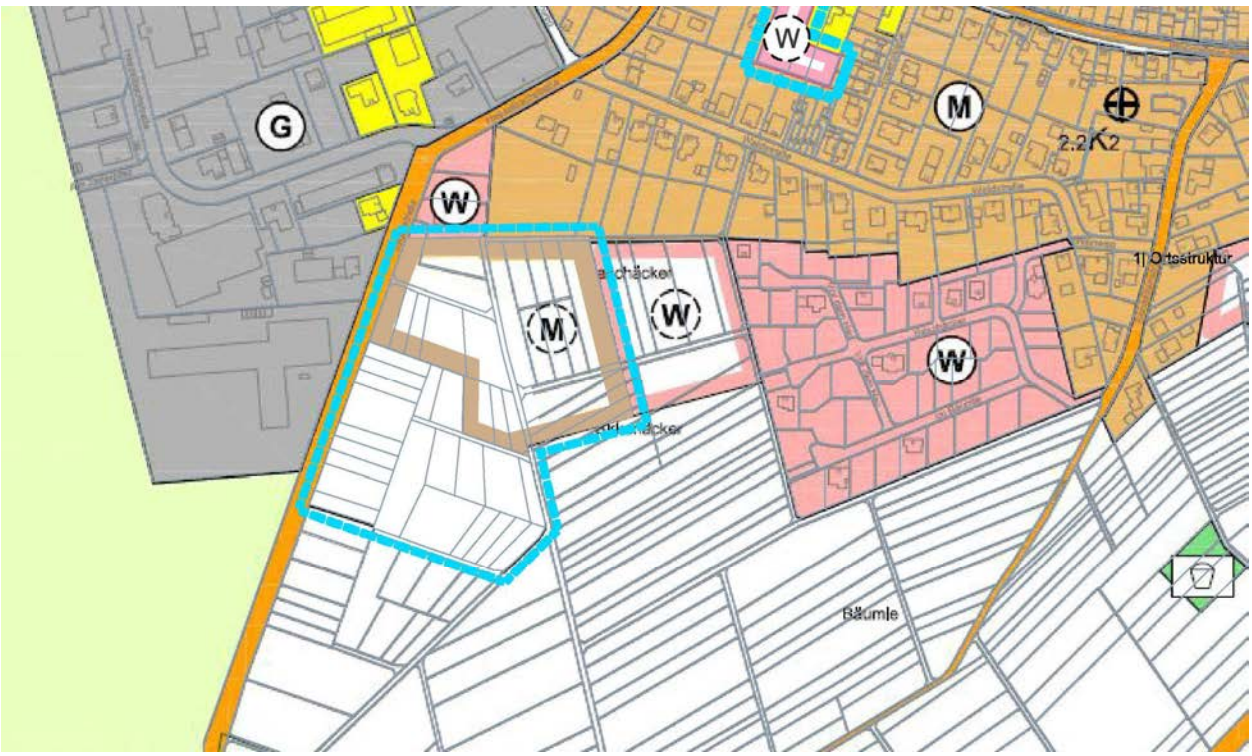
Neuhausen / OT Neuhausen **M 1: 5.000**

Bereich Waldäcker: Umwidmung und Herausnahme bisheriger Gewerbefläche

Mischbaufläche ca. 1,7 ha (Umwidmung 0,6 ha + Bestand 1,1 ha), Herausnahme ca. 1,4 ha



Auszug aus dem bisher rechtswirksamen FNP 2011 (Fortschreibung III)

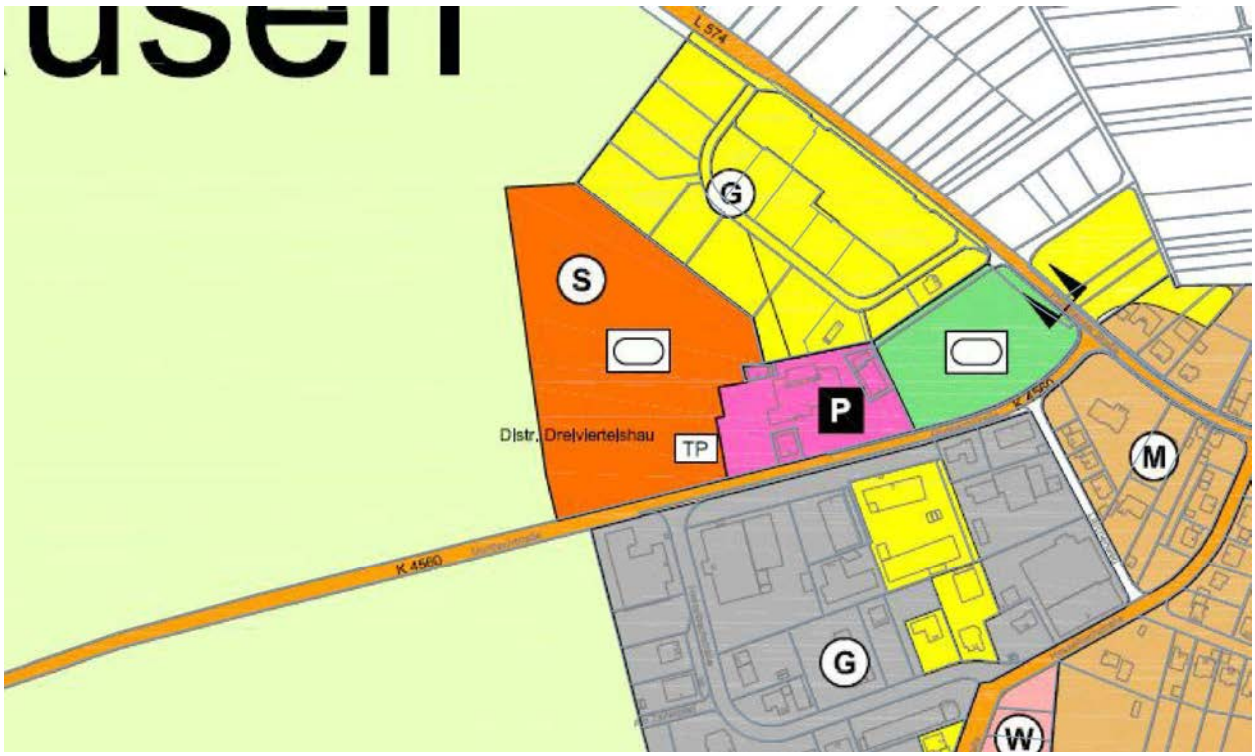


Änderung des Flächennutzungsplans 2017

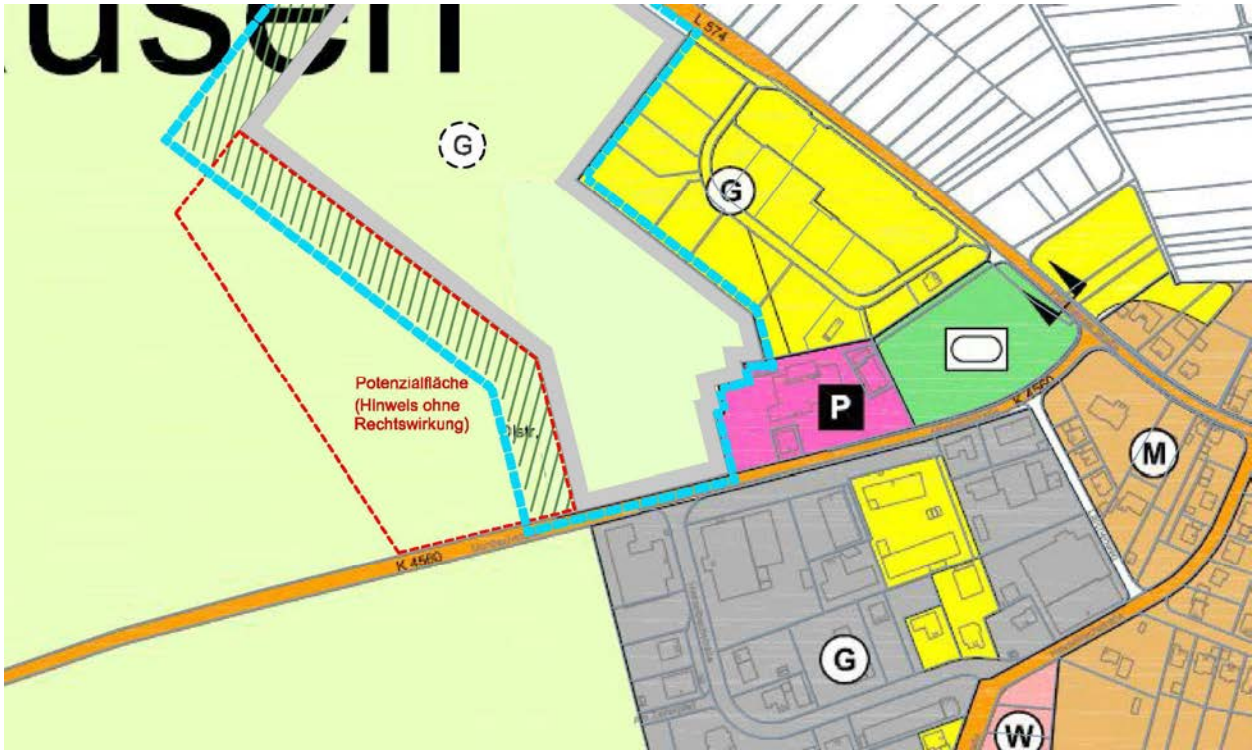
Neuhausen / OT Neuhausen **M 1: 5.000**

Potenzialfläche Gewerbe (nur als Hinweis ohne Rechtswirkung)

Fläche ca. 3,5 ha



Auszug aus dem bisher rechtswirksamen FNP 2011 (Fortschreibung III)

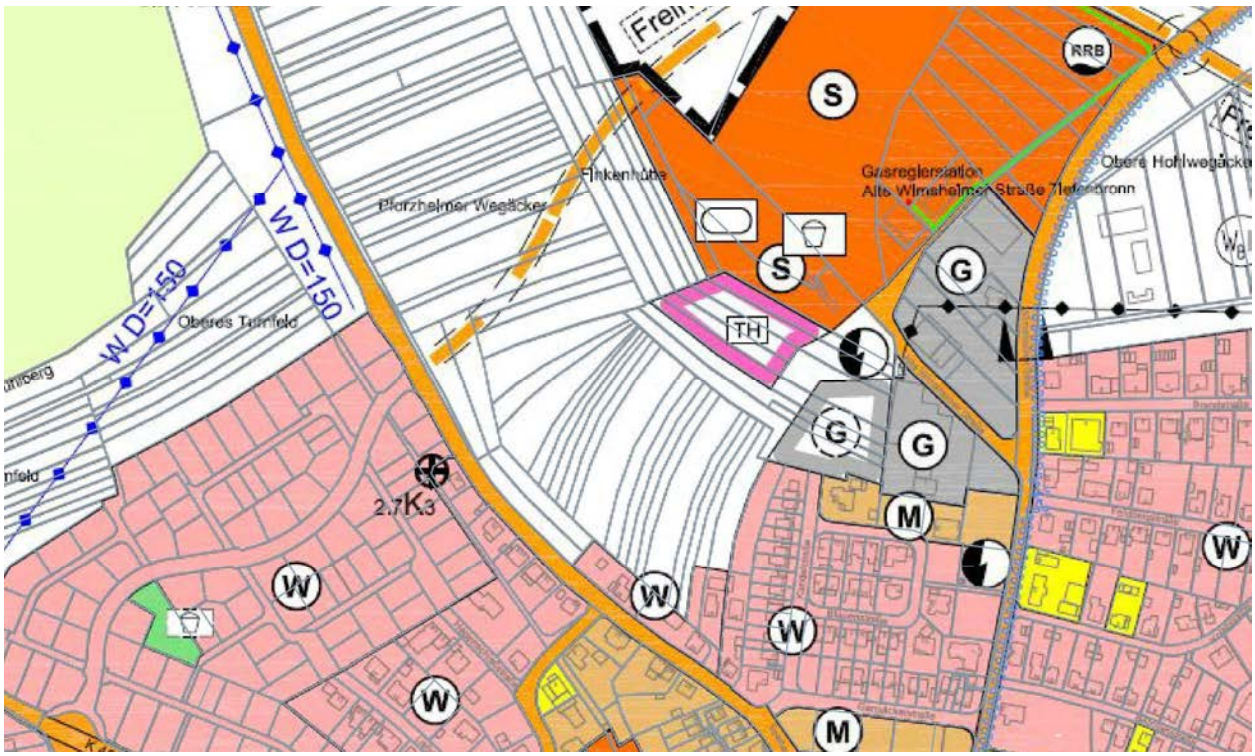


Änderung des Flächennutzungsplans 2017

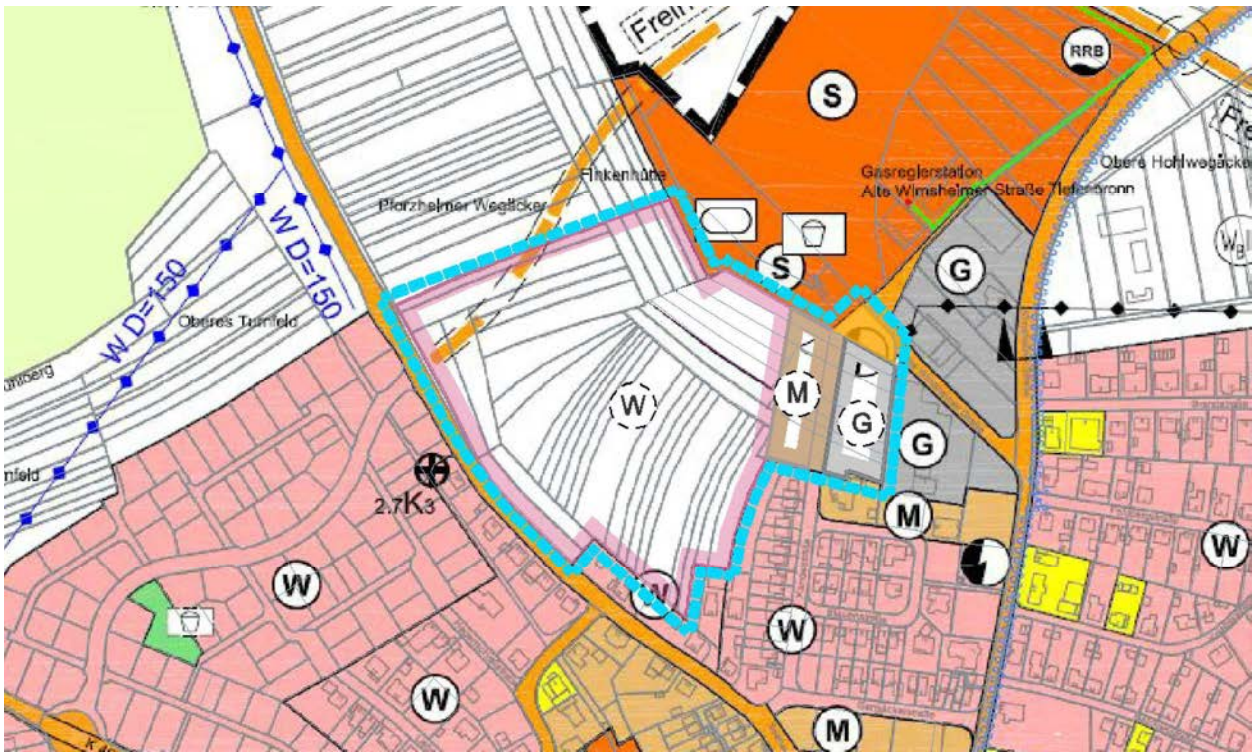
Tiefenbronn / OT Tiefenbronn **M 1: 5.000**

Wohnbauerweiterung 'Finkenhütte' (Tiefenbronn Nord), teilweise Umwidmung

Wohnbaufläche ca. 4,2 ha, Mischbaufläche ca. 0,3 ha, Gewerbefläche ca. 0,3 ha, Verkehr ca. 0,1 ha



Auszug aus dem bisher rechtswirksamen FNP 2011 (Fortschreibung III)

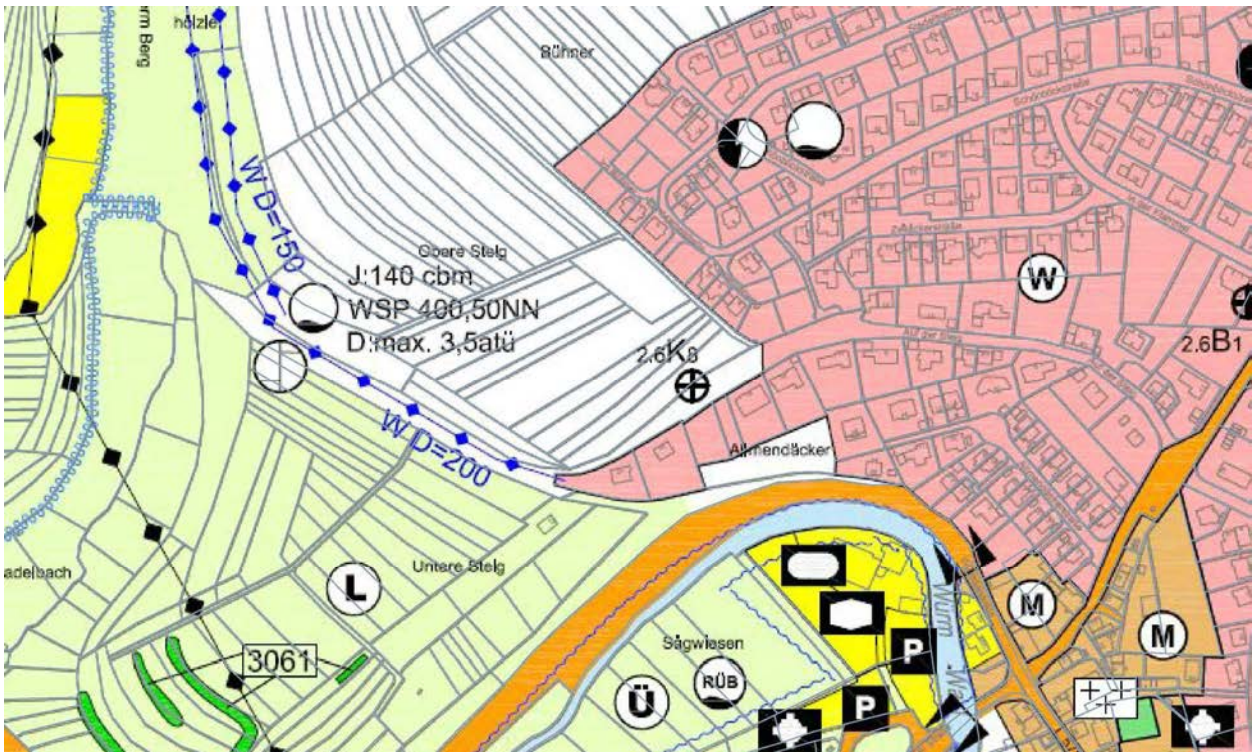


Änderung des Flächennutzungsplans 2017

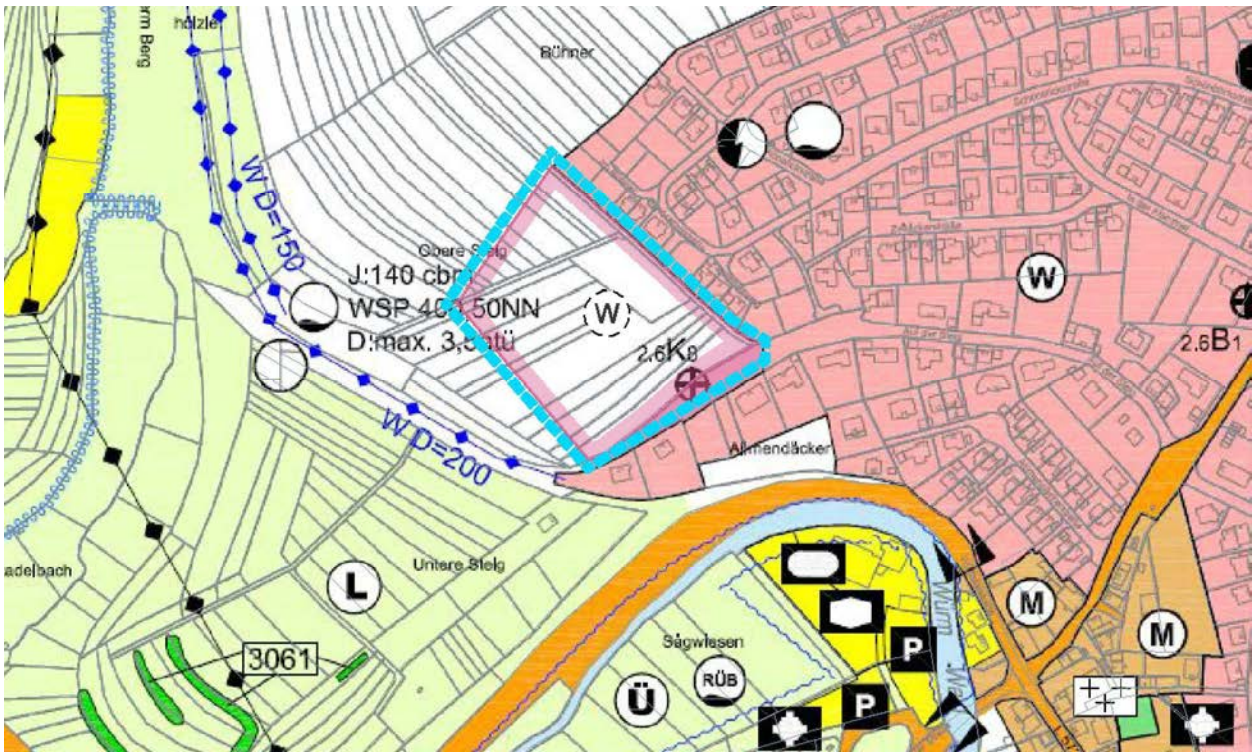
Tiefenbronn / OT Mühlhausen **M 1: 5.000**

Wohnbauerweiterung 'Obere Steig'

Wohnbaufläche ca. 1,9 ha



Auszug aus dem bisher rechtswirksamen FNP 2011 (Fortschreibung III)

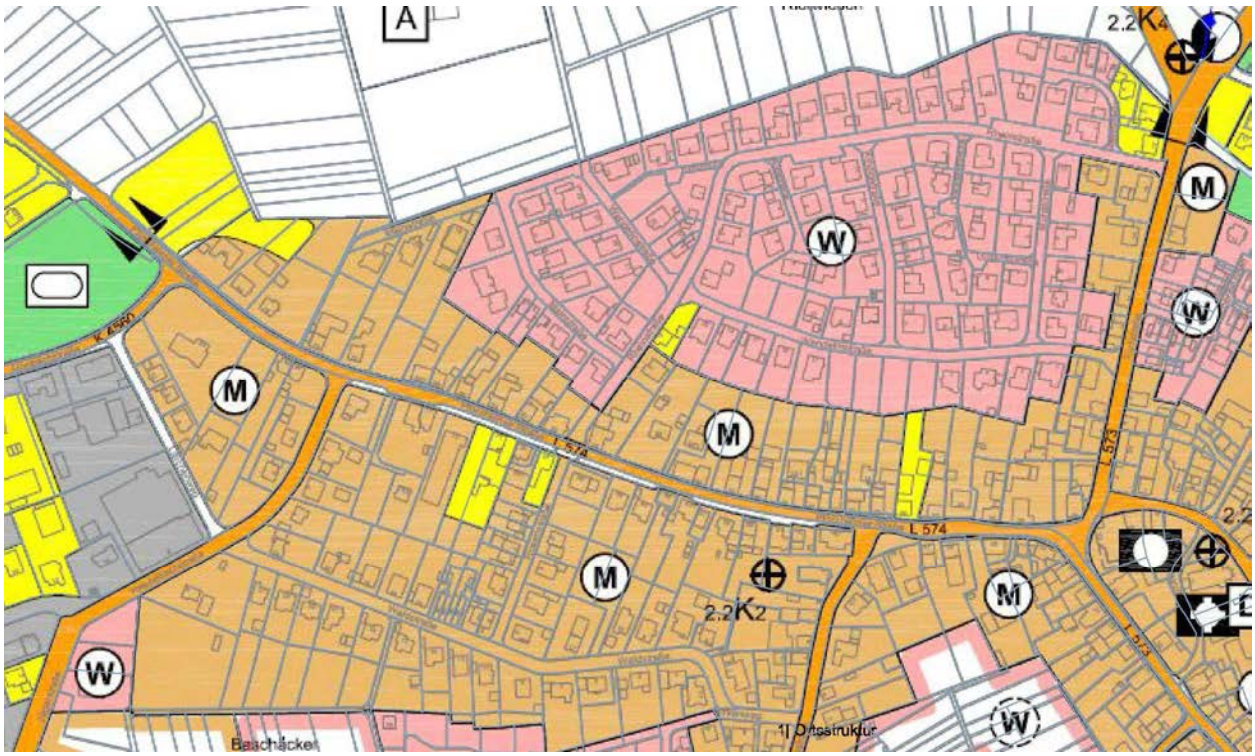


Änderung des Flächennutzungsplans 2017

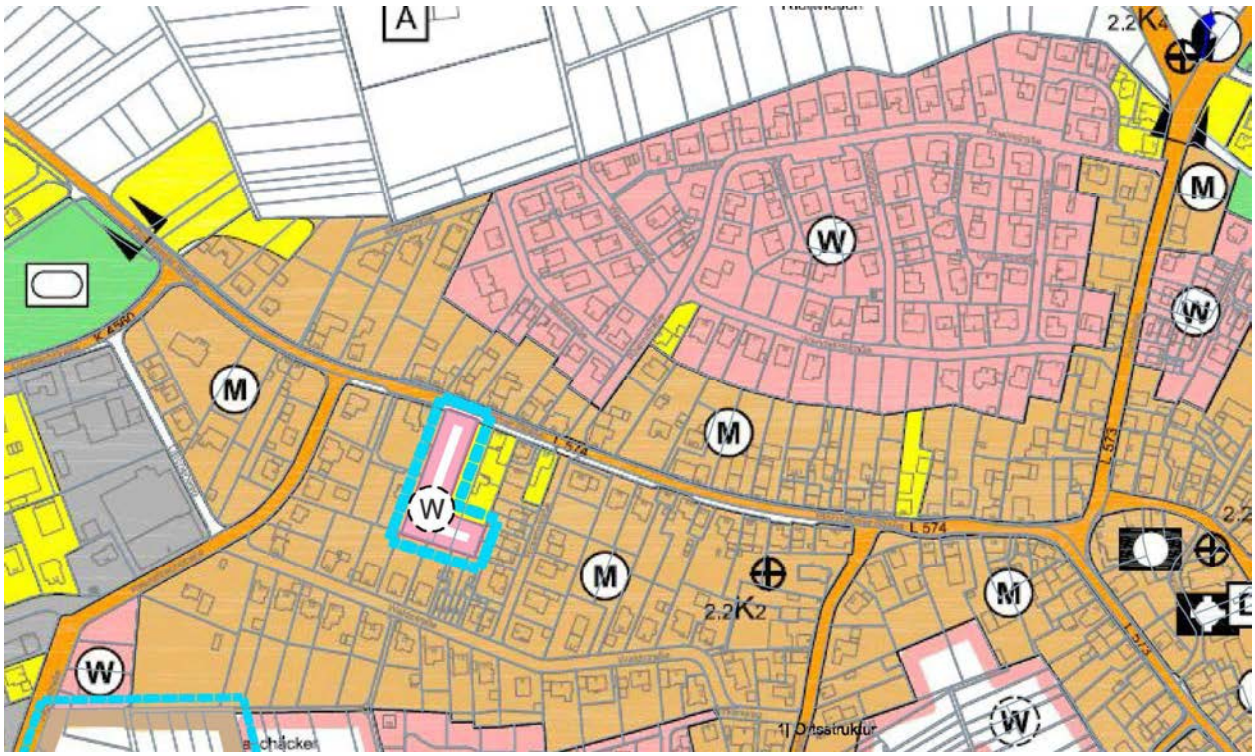
Neuhausen / OT Neuhausen **M 1: 5.000**

Innenentwicklung 'Familienwohnpark an der Pforzheimer Straße'

Wohnbaufläche ca. 0,24 ha



Auszug aus dem bisher rechtswirksamen FNP 2011 (Fortschreibung III)

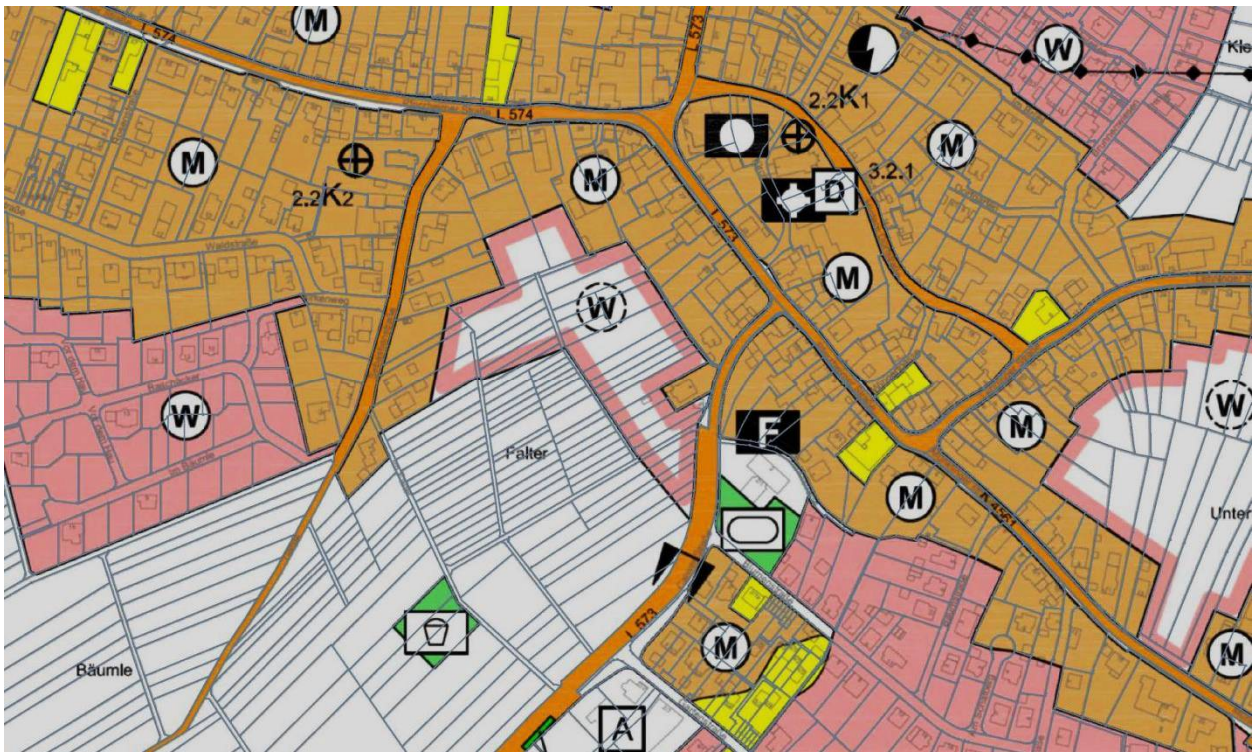


Änderung des Flächennutzungsplans 2017

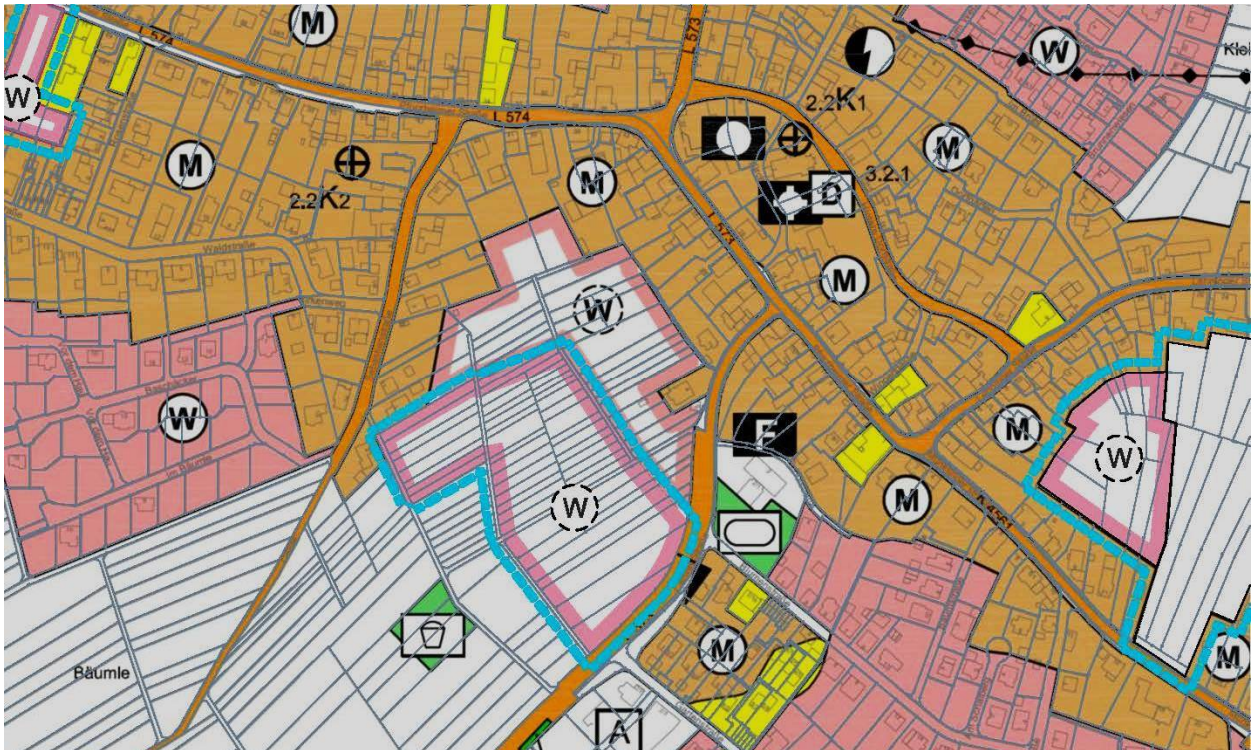
Neuhausen / OT Neuhausen **M 1: 5.000**

Erweiterung der Wohnbaufläche 'Falter'

Wohnbaufläche ca. 1,9 ha



Auszug aus dem bisher rechtswirksamen FNP 2011 (Fortschreibung III)

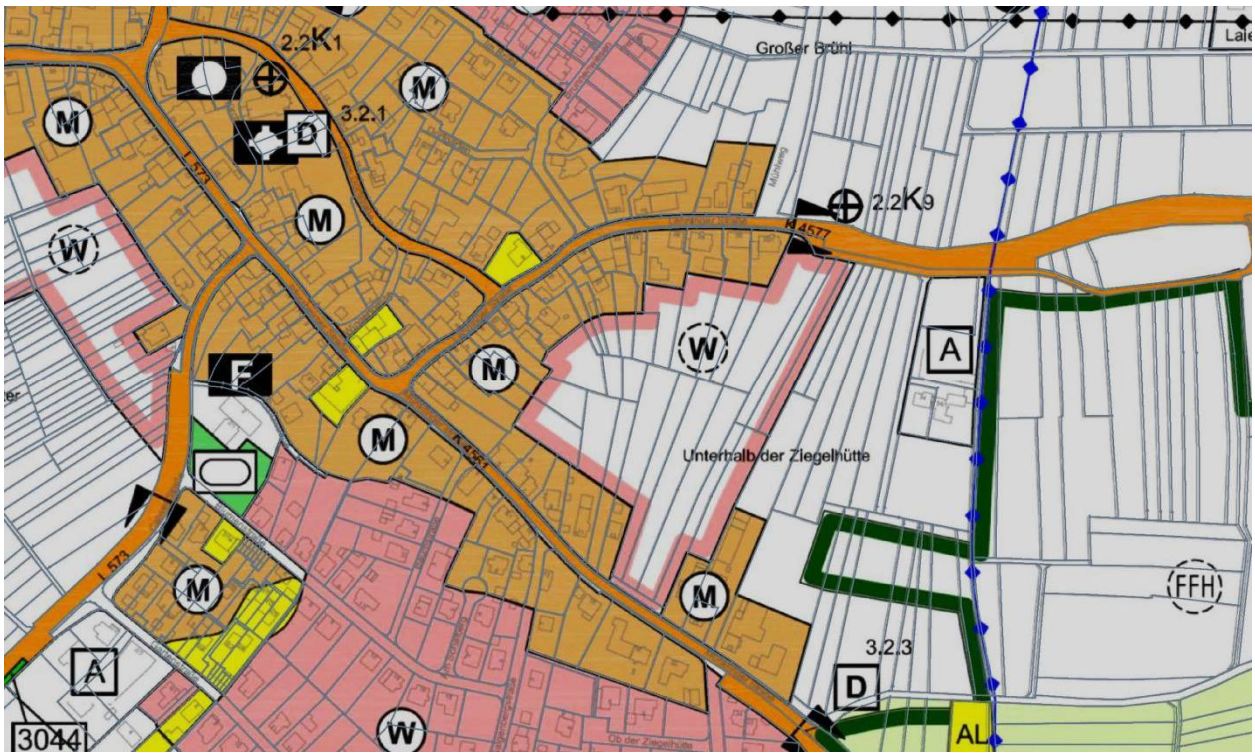


Änderung des Flächennutzungsplans 2017

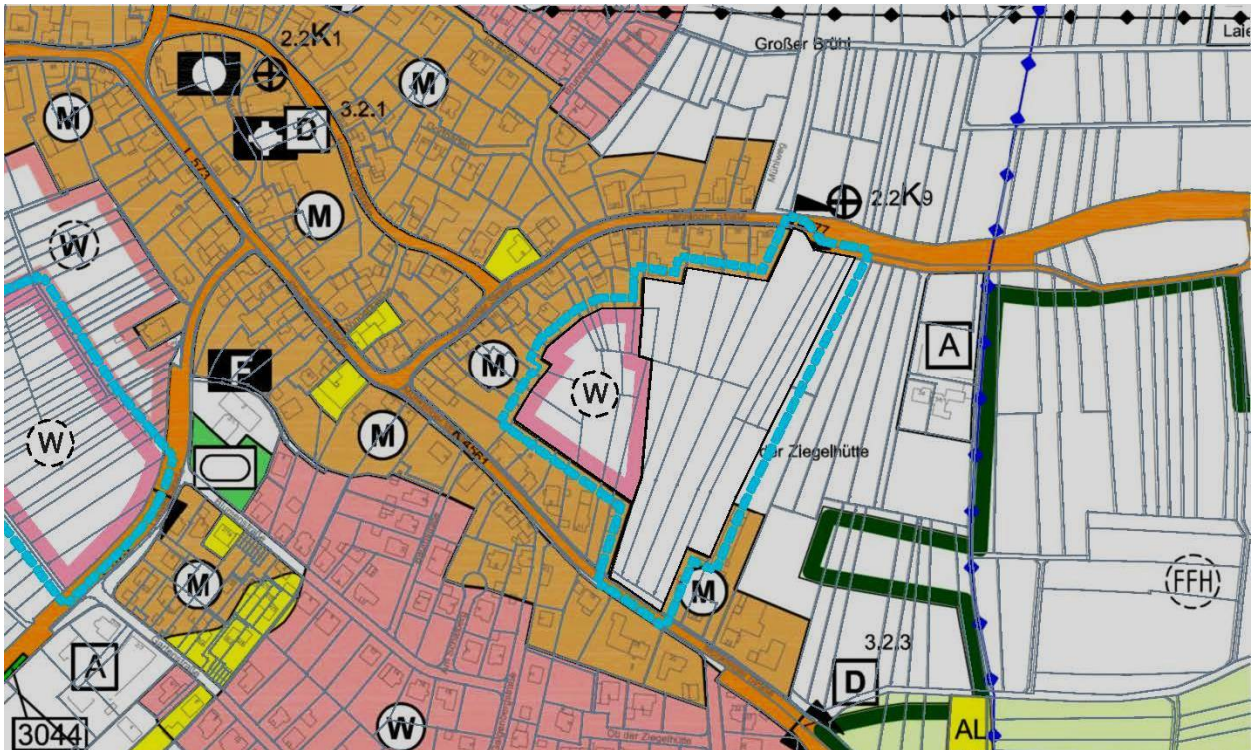
Neuhausen / OT Neuhausen **M 1: 5.000**

Reduzierung Wohnbaufläche 'Unter der Ziegelhütte'

Wohnbaufläche ca. 0,7 ha / Flächenherausnahme 1,9 ha



Auszug aus dem bisher rechtswirksamen FNP 2011 (Fortschreibung III)



Änderung des Flächennutzungsplans 2017

B Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am	27.07.2016
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB		
- durch Informationsveranstaltung in Tiefenbronn	am	14.09.2016
- durch Informationsveranstaltung in Neuhausen	am	15.09.2016
- durch Planauslegung in Tiefenbronn und Neuhausen	von	04.10.2016
	bis	07.11.2016
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom	10.08.2016
	bis	16.09.2016
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom	19.03.2018
	bis	23.04.2018
Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belangegem. § 4 (2) BauGB	vom	14.03.2018
	bis	20.04.2018
Feststellungsbeschluss	am	05.07.2018

Ausfertigung:

Tiefenbronn, den …..

Frank Spottek, Verbandsvorsitzender

Genehmigung

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

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

C Begründung

1 Anlass der Planung

Beide Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverband sehen aufgrund dringender Nachfragen von ansässigen, aber auch von außerhalb kommenden Betrieben, den Bedarf von Gewerbeflächenerweiterungen. Die beiden vorhandenen Gewerbeschwerpunkte – Gewerbegebiet Ost in Tiefenbronn sowie Gewerbegebiet West und 'Industriegebiet' in Neuhausen sind aufgefüllt. Kleinere noch bestehende Gewerbeflächenreserven sind mit Erweiterungsoptionen ansässiger Betriebe belegt.

Auch bezüglich Wohnbaugrundstücken ist eine hohe Nachfrage im Raum des Gemeindeverwaltungsverbandes vorhanden, was sich auch in der raschen Auffüllung zuletzt erschlossener Wohngebiete zeigt. Diesbezüglich verfügt die Gemeinde Tiefenbronn über keine Flächenreserven mehr und sieht daher auch den Bedarf von Wohnbauflächenerweiterungen im Flächennutzungsplan. In der Gemeinde Neuhausen sind noch Flächenreserven für Wohnbauerweiterungen im Flächennutzungsplan vorhanden.

In Vorbereitung der für die vorgesehenen Erweiterungsflächen erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans wurden Bedarfsanalysen zu Gewerbe- und Wohnbauflächen vom Büro Gerhardt bearbeitet.
Die Unterlagen wurden mit den maßgeblichen Behörden (Landratsamt Enzkreis, Regierungspräsidium Karlsruhe / Höhere Raumordnungsbehörde, Regionalverband Nordschwarzwald) am 16.04.2015 (Gewerbe) und am 03.11.2015 (Wohnen) diskutiert.
Teilweise ergaben sich aus dieser Vorabstimmung Überarbeitungen und Ergänzungen, die nochmals abgestimmt und in den Vorentwurf der FNP-Änderung / Stand Juli 2016 eingearbeitet wurden.

Am 27.07.2016 hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes formell den Änderungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf gebilligt und die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB beschlossen.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im September durch Bürgerinformationsveranstaltungen in Tiefenbronn und Neuhausen sowie durch eine Auslegung der Planunterlagen vom 04.10.-07.11.2016.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die Planunterlagen mit Schreiben vom 10.08.2016 und der Bitte um Stellungnahme bis 16.09.2016 zugesandt.

Am 28.02.2018 hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung behandelt, den Entwurf zur FNP-Änderung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB beschlossen.
Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 19.03.2018 bis zum 23.04.2018, die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.03.2018 um Stellungnahme gebeten.

Nachfolgend ist das bisherige Vorgehen kurz zusammengefasst und die vorgesehenen Änderungsbereiche beschrieben. Die dort genannten Bedarfsanalysen und ergänzenden Untersuchungen sind jeweils als gesonderte Anlage beigefügt.

2 Gewerbeflächen

In beiden Teilgemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Tiefenbronn – Neuhausen sind die bestehenden Gewerbegebiete aufgefüllt. Von ansässigen Betrieben wurde teilweise ein akuter Erweiterungsbedarf angemeldet. Dies war Anlass für eine Gewerbeflächenbedarfsanalyse, die auch Konzeptplanungen potenzieller Gewerbeflächen-erweiterungen bzw. die Umstrukturierung vorhandener FNP-Reserven integrierte.

Die konzeptionellen Überlegungen und ersten Bedarfsanalysen (Stand Februar 2015) wurden bereits frühzeitig, in einem Scoping-Termin am 16.04.2015, mit den übergeordneten Raumordnungsbehörden diskutiert.

Als Besprechungsergebnis wurden folgende Eckpunkte festgehalten:

- 13,5 – 14 ha Gewerbebedarf kann für den Verband angesetzt werden.
- Der Bereich unter der Hochspannungsleitung bei einer Ost-Erweiterung des Gewerbegebietes Tiefenbronn (Schutzstreifen 25 m beidseits der Leitungsachse) ist nur sehr eingeschränkt nutzbar und wird in der Flächenbilanz nicht angerechnet.
- Das Gewerbegebiet „Waldäcker“ in Neuhausen kann eventuell als Kompromiss aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden bzw. als gemischte Baufläche ausgewiesen werden.

Im Herbst 2015 wurde die Bedarfsermittlung insbesondere im Hinblick auf den zugrunde gelegten Zielwert der Beschäftigtendichte überarbeitet:
Zusammen weist der Gemeindeverwaltungsverband Tiefenbronn – Neuhausen eine Beschäftigtendichte von 157,9 Beschäftigten je 1.000 Einwohner auf.
Als Zielwert für die Beschäftigtendichte wird davon ausgegangen, dass sich die Beschäftigtendichte im GVV Tiefenbronn – Neuhausen den höher liegenden Durchschnittswerten der Region annähert: hierzu wird der Mittelwert zwischen der bestehenden Beschäftigtendichte des GVV Tiefenbronn – Neuhausen (157,9) und dem Durchschnitt der Kleinzentren in der Region Nordschwarzwald (263,3) mit 210 Beschäftigten je 1.000 Einwohner für das Zieljahr 2025 angesetzt.
Daraus ergibt sich ein Bedarfswert von 13,0 ha – 15,3 ha bzw. 13,7 – 16,1 ha (auf Basis Hauptvariante bzw. obere Variante der Bevölkerungsprognose StaLa).
In der beigefügten Anlage 'Bedarfsanalyse Gewerbeflächen' sind die vorhandenen Flächenreserven, die Bedarfsermittlung (u.a. Ausgleich der unterschiedlichen Ausgangssituationen in den beiden Teilgemeinden) und die vorgesehenen Erweiterungsflächen ausführlich dargestellt.

Bei beiden Gemeinden hat sich der Weiterentwicklung der bereits bestehenden Gewerbeschwerpunkte aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten angeboten. Bei Konkretisierung der Abgrenzung der vorgesehenen Gewerbeflächenerweiterungen hat sich in Neuhausen eine (anrechenbare) Neuausweisung von 7,55 ha und in Tiefenbronn eine Neuausweisung von 8,8 ha ergeben: insgesamt also 16,35 ha.

Zusammenfassend ergeben sich aus den geplanten Änderungen und Erweiterungen in der Gegenüberstellung mit der Bedarfsermittlung folgende Flächenwerte:

Gegenüberstellung Bedarfsermittlung und Erweiterungsflächen

Tiefenbronn	
Erweiterung entlang Robert-Bosch-Straße	2,30 ha
Erweiterung Gewerbegebiet nach Osten	8,30 ha
Abzüglich Fläche Schutzstreifen (sehr eingeschränkte Nutzung)	- 1,80 ha
Summe Neuausweisungen	8,80 ha
Bedarfsermittlung 2025 (Hauptvariante / obere Variante Bev.prognose)	7,0 – 8,3 ha / 7,4 – 8,8 ha

Neuhausen	
Flächenanteil Gewerbe aus MI Bereich Waldäcker	0,85 ha
Erweiterung GE West	6,70 ha
Summe Neuausweisungen	7,55 ha
Bedarfsermittlung 2025 (Hauptvariante / obere Variante Bev.prognose)	6,0 – 7,0 ha / 6,3 – 7,3 ha

GVV Tiefenbronn - Neuhausen	
Summe Neuausweisungen	16,35 ha
Bedarfsermittlung 2025 (Hauptvariante / obere Variante Bev.prognose)	13,0 – 15,3 ha / 13,7 – 16,1 ha

2.1 Tiefenbronn

In Tiefenbronn sind Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes Ost nach Osten und nach Norden, nördlich der L 573 geprüft worden, die in mehreren Bauabschnitten und unterschiedlichen Flächenausdehnungen entwickelt werden könnten (geprüfte Alternativen s. Bedarfsanalyse Gewerbeflächen).

Nach Beratung der aufgezeigten Alternativen hat sich der Gemeinderat Tiefenbronn für eine Erweiterung nach Osten ausgesprochen. Hier ergibt sich unter Berücksichtigung des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung, der nur sehr eingeschränkt nutzbar ist, ein anrechenbares Flächenpotenzial von 8,8 ha.

Eine langfristig zu betrachtende Erweiterungsfläche nördl. der L 573 von ca. 3,7 ha soll als Hinweis – ohne Rechtswirkung – in die anstehende FNP-Änderung aufgenommen werden.

2.1.1 Erweiterung GE Ost nach Osten

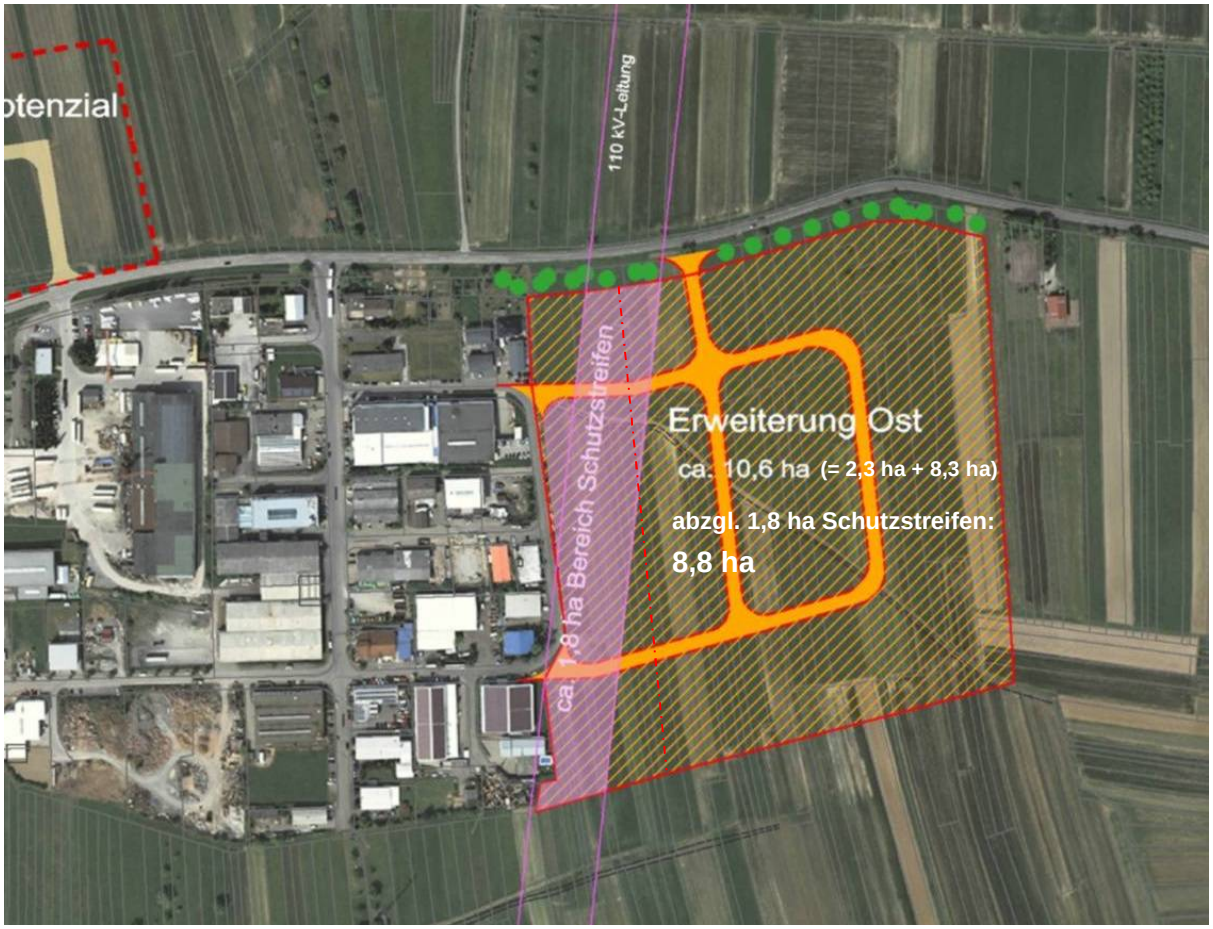
Gewerbefläche anrechenbar 8,8 ha (10,6 ha gesamt, davon 1,8 ha nur eingeschränkt nutzbar)

Aufgrund der guten Anbindung und auch aus städtebaulichen und raumstrukturellen Gründen ist eine Neuausweisung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Tiefenbronn nur im Umfeld bzw. Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Tiefenbronn Ost zu empfehlen.

Am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes Ost verläuft die derzeit nur einseitig bebaute Robert-Bosch-Straße. Östlich davon verläuft eine 110-kV-Freileitung, in deren Schutzstreifen von 25,0 m beidseits der Leitungsachse zwar keine Bebauung, aber z.B. Stellplatz- oder Lagerflächen, vorstellbar sind.

Die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten könnte direkt an die Robert-Bosch-Straße angebunden werden und auch mit einer weiteren Anbindung an die L 573 ausgestattet werden (Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger erforderlich).
Auf Grundlage des nachfolgend grob anskizzierten Erschließungssystems könnte eine Erschließung auch in zwei Bauabschnitten erfolgen.

Erweiterung der Gewerbeflächen in Tiefenbronn / Erweiterung nach Osten



Bei einer potenziellen Umsetzung des Gebietes sind folgende Punkte zu beachten:

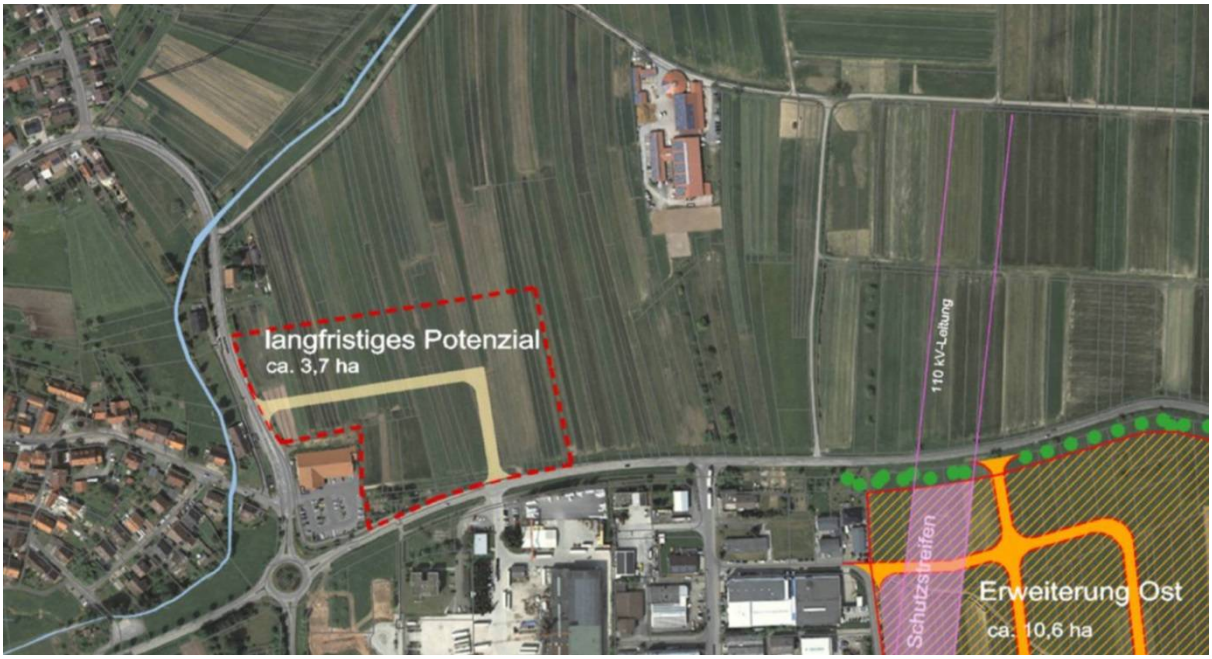
- Lage in Zone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Fassungen Würmtal“ des Zweckverbandes Biet. Die südöstliche Ecke (Flurstücke Nr. 2935/0, 2936/0, 2937/0 und 2940/0) befindet sich in Zone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes "Hummelsquelle / Neue Quelle" der Gemeinde Tiefenbronn.
- vermutete Trasse einer Altstraße aus römischer oder mittelalterlicher Zeit (Archäologische Denkmalpflege) am östlichen Gebietsrand: Empfehlung archäologischer Voruntersuchungen vom Landesamt für Denkmalpflege
- potenzielles Einzugsgebiet der nordwestlich gelegenen Quelle und Schachtbrunnen gem. Gutachten Kling und Partner (November 2016), evtl. vertiefte Untersuchungen
- als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung, Büro Breunig 2017 werden vertiefte Untersuchung der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Insekten (Schmetterlinge) empfohlen
- Vorbehaltsgebiet Bodenschutz gem. Regionalplan im südöstl. Bereich der Planfläche

2.1.2 Potenzialfläche nördlich der L 573

Fläche ca. 3,7 ha (als Hinweis ohne Rechtswirkung)

Im Zuge der Gewerbeflächen-Bedarfsanalyse wurde alternativ zur Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten eine Neuausweisung und Erschließung von Gewerbeflächen nördlich der L 573 geprüft. Dieser Bereich ist bereits durch die Ansiedlung des Netto-Marktes vorgeprägt. Wie vorab bereist erläutert hat sich die Gemeinde gegen die Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der L 573 ausgesprochen (Landschafts- und Ortsbild, landwirtschaftliche Nutzungen), sieht aber evtl. langfristig ein kleinräumiges Entwicklungspotenzial – evtl. auch zur Ergänzung von Einzelhandelsnutzungen.

Langfristige Potenzialfläche nördl. L 573



Die Flächenausweisung erfolgt im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung lediglich als Hinweis ohne Rechtswirkung. Für die Inanspruchnahme müsste der FNP geändert und die Fläche entsprechend ausgewiesen werden. Voraussetzung dafür wäre ein nachgewiesener Bedarf.

Die Potenzialfläche befindet sich in Zone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Fassungen Würmtal“ des Zweckverbandes Biet.

Bei einer potenziellen Inanspruchnahme der Fläche wäre der nordöstlich vorhandene regionalbedeutsame landwirtschaftliche Betrieb (Pferdehaltung) zu berücksichtigen.

2.2 Neuhausen

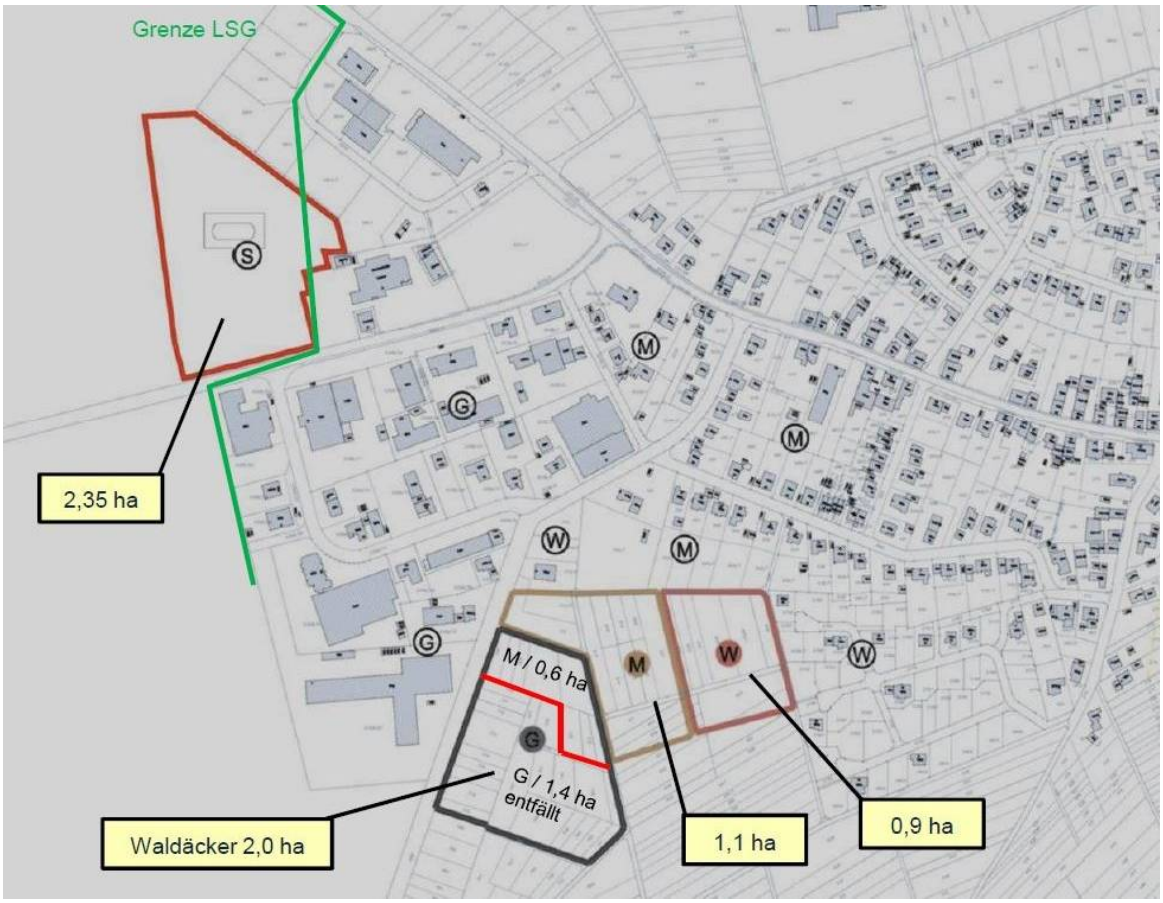
Der Schwerpunkt von Gewerbeflächenerweiterungen soll im Kernort Neuhausen im Anschluss an das bestehende 'Industriegebiet Neuhausen' und an das Gewerbegebiet West liegen. Dieser Bereich ist durch die gewerblichen Nutzungen bereits vorgeprägt und gut zu erschließen. Daher wurden Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich geprüft unter Einbeziehung der dort im FNP bereits ausgewiesenen Flächenpotenziale (Sonderbaufläche Sport und Gewerbefläche Waldäcker), die umgewidmet und in ihrer Abgrenzung verändert werden sollen.

2.2.1 Bereich Waldäcker: Umwidmung und Herausnahme Gewerbefläche

Das im FNP 2004 ausgewiesene Gewerbeflächenpotenzial 'Waldäcker' hat sich in der Umsetzung als schwierig erwiesen (Erschließung, Zufahrt angrenzende Wohnnutzungen). Die Fläche soll daher um ca. 1,4 ha reduziert werden und der verbleibende Flächenanteil in eine Mischbaufläche umgewidmet werden, um Konflikte mit benachbarten Wohnnutzungen zu vermeiden. Die im FNP in diesem Bereich bereits ausgewiesene, geplante Mischbaufläche soll in der Abgrenzung entsprechend angepasst werden.

Aus der im Bereich Waldäcker geplanten Mischbaufläche von insgesamt 1,7 ha ergibt sich danach ein anzurechnender, gewerblicher Flächenanteil von ca. 0,85 ha. Die östlich an die Mischbaufläche angrenzende geplante Wohnbaufläche bleibt in der Abgrenzung unverändert.

Neuordnung und Erweiterung der Gewerbeflächen in Neuhausen:



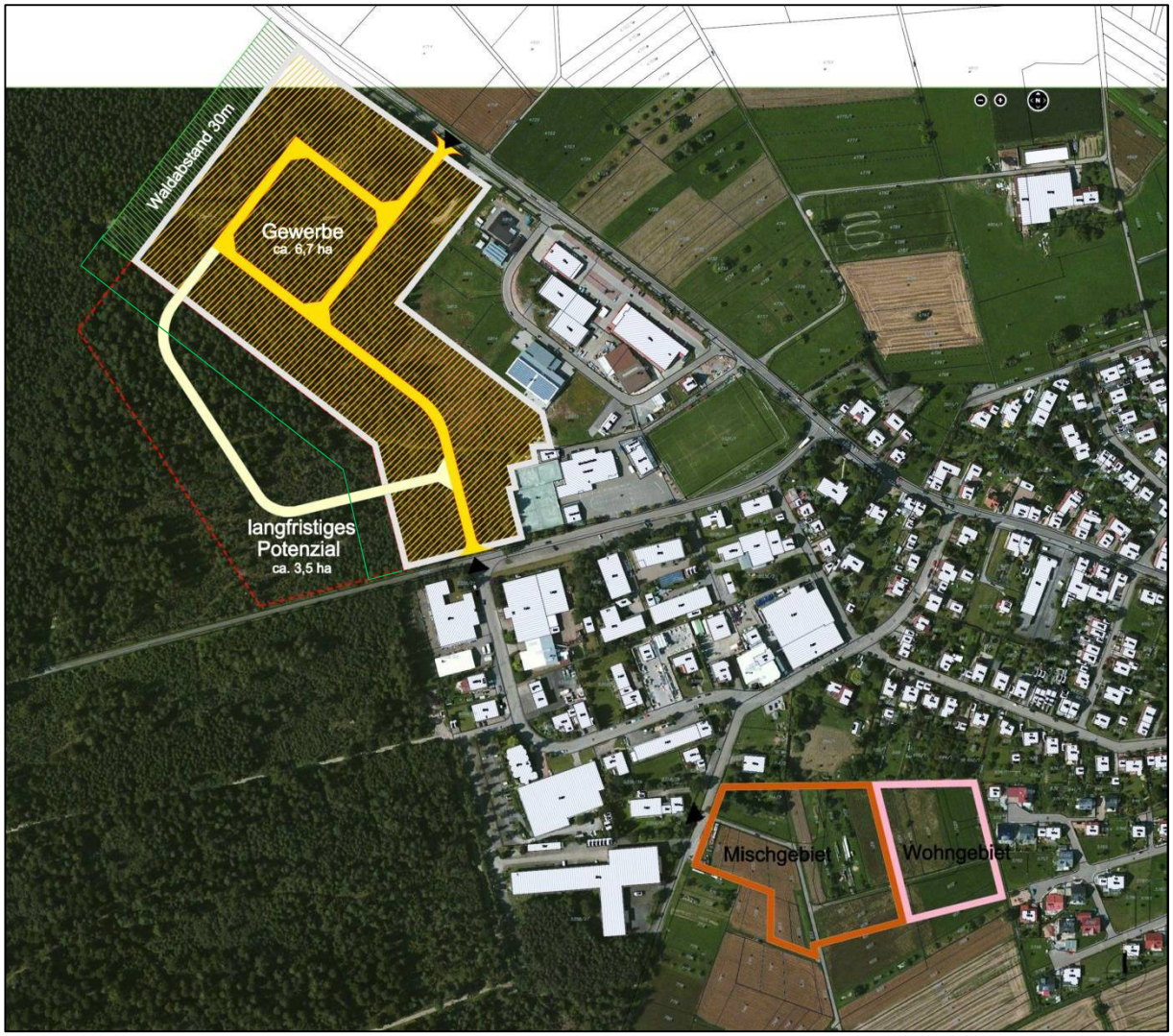
2.2.2 Erweiterung Gewerbegebiet West

Gewerbefläche 6,7 ha / Waldfläche mit besonderer Bewirtschaftung 1,8 ha

Zwischen Gewerbegebiet West und 'Industriegebiet Neuhausen' ist im FNP 2004 eine Sonderbaufläche für Sport ausgewiesen, die noch nicht beansprucht wurde und aus Sicht der Gemeinde zur Disposition steht.

Unter Einbeziehung / Umwidmung dieser Fläche wurde ein grobes Erschließungskonzept aufgezeigt, das eine Anbindung an die L 574 und eine Durchbindung bis zum 'Industriegebiet Neuhausen' ermöglicht, so dass auch eine verbesserte Anbindung des bestehenden 'Industriegebietes Neuhausen' erreicht werden könnte. Unter Berücksichtigung geeigneter Bautiefen lässt sich eine Erweiterungsfläche von ca. 6,7 ha entwickeln, die im Rahmen des ermittelten Bedarfs liegt.

Erweiterungsflächen im Bereich GE West / Neuhausen
(auch mit Darstellung der Umwidmung bzw. Reduzierung im Bereich Waldäcker)



Die geplante Erweiterungsfläche liegt in einer Gemeindewaldfläche.
Aus raum- und siedlungsstrukturellen Gründen sollte sich die Neuausweisung / Erweiterung von Gewerbeflächen an einen bereits bestehenden Gewerbestandort anschließen. Die in der

Gemeinde noch vorhandenen Gewerbestandorte in Hamberg / Heumahde und Tiefenbronn / Zeil (GE Nord) sind aufgrund der Erschließungssituation und / oder nahegelegenen Wohnnutzungen für eine Erweiterung über die im FNP dort ausgewiesenen Potenziale ungeeignet. Unbewaldete Flächenalternativen, die sich für eine Gewerbeflächenerweiterung eignen würden, stehen daher nicht zur Verfügung.
Da ein dringender Bedarf nach gewerblichen Erweiterungsflächen besteht, wurde parallel zur vorliegenden FNP-Änderung bereits das Bebauungsplanverfahren zur Erweiterung des Gewerbegebiets West eingeleitet. Die erforderlichen forstrechtlichen Anträge und Fragen werden daher parallel auf Ebene der verbindlichen Planungsebene behandelt. Hier wurde der Waldumwandlungsantrag gestellt, der sowohl die Waldumwandlungsgenehmigung (Ebene B-Plan) als auch die Waldumwandlungserklärung (Ebene FNP) umfasst und auch den erforderlichen Waldausgleich darstellt (Bearbeitung Büro Bioplan). Die vorgesehenen Ausgleichsflächen stellen sich als Aufwertungs- und Verbesserungsmaßnahmen innerhalb bestehender Waldflächen dar, so dass dadurch keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen sind. Die Waldumwandlungserklärung wurde mit Schreiben vom 07.11.2017 von der Körperschaftsforstdirektion Freiburg erteilt.

Der nach § 4 LBO erforderliche Waldabstand kann nach Abstimmung mit den Forst- und Baurechtsbehörde durch eine "niederwaldartige Bewirtschaftung" bzw. der Ausbildung eines "Waldtraufs" auf den angrenzenden Waldflächen (30 m – Streifen) berücksichtigt werden. Dieser Bereich ist in der vorliegenden FNP-Änderung daher als Waldfläche mit besonderer Bewirtschaftung ausgewiesen. Er umfasst ca. 1,8 ha.

Weiterhin liegt die geplante Erweiterungsfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Neuhausen-Biet. Das Verfahren zur Teilaufhebung des LSG 'Neuhausen Biet' wurde vom Landratsamt Enzkreis / Untere Naturschutzbehörde für den entsprechenden Planbereich (Gewerbefläche 6,7 ha) durchgeführt. Die geänderte Verordnung zur Teilaufhebung des LSG in Neuhausen wurde vom LRA Enzkreis mit Schreiben vom 21.09.2017 übersandt und am 23.09.2017 bekannt gemacht.

2.2.3 Potenzialfläche südwestlich der Erweiterungsfläche

Fläche ca. 3,5 ha (als Hinweis ohne Rechtswirkung)

Aufgrund der derzeit vorherrschenden akuten Bedarfssituation war es der Gemeinde wichtig, bei der Prüfung möglicher Entwicklungen auch langfristige Ansätze zu betrachten.
Aus dem für die Erweiterungsfläche GE West aufgezeigten möglichen Erschließungskonzept heraus ist auch eine langfristige Erweiterungsperspektive im südwestlichen Anschluss in einer Größenordnung von ca. 3,5 ha vorstellbar.

Sie wurde als Hinweis in die anstehende FNP-Änderung aufgenommen – ohne Rechtswirkung.

3 Wohnbauflächen

Die Gemeinde Tiefenbronn verfügt nach der raschen Auffüllung des Wohnbaugebietes 'Heimerwegwiesen' im OT Lehningen nur noch über eine geringe Arrondierungsfläche (Wohnbaufläche Spitzäcker-Erweiterung / 1,0 ha) und zwei geplante Mischbauflächen (anrechenbare Wohnflächenanteile ca. 0,85 ha) als Wohnbauflächenreserven im Flächennutzungsplan. Gleichzeitig besteht im Verwaltungsgebiet eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen – nicht zuletzt auch durch die Erweiterung oder Neuansiedlung bedeutender Arbeitgeber wie Bosch, Porsche etc..

Während die Gemeinde Tiefenbronn bei den vorangegangenen FNP-Fortschreibungen die Strategie einer Anpassung des FNP's bei Bedarf verfolgte, hat die Gemeinde Neuhausen sich durch entsprechende, zukunftsorientierte Wohnbauflächenausweisungen im FNP mehr Spielraum verschafft, diesen aber auch nur sehr restriktiv und bedarfsangepasst einer Erschließung zugeführt. Die Gemeinde Neuhausen verfügt daher noch über eine Wohnbauflächenreserve von 10,65 ha im FNP.

Die Wohnbauflächenbedarfsermittlungen von Oktober 2015 ergaben für die Gemeinde Tiefenbronn einen Bedarf von 4,76 – 6,53 ha, für die Gemeinde Neuhausen einen Überhang von 6,52 ha. Diese besondere Situation wurde mit Landratsamt, Regierungspräsidium Karlsruhe / Höhere Raumordnungsbehörde, Regionalverband Nordschwarzwald in einem Besprechungstermin am 03.11.2015 besprochen.
Ein Flächenbedarf von 6,5 ha für Tiefenbronn wurde dabei als angemessen bewertet. Gleichzeitig wurde auch Verständnis dafür gezeigt, dass in der Gemeinde Neuhausen eine Flächenherausnahme nicht durchsetzbar ist. Es wurde vereinbart, dass für die in Neuhausen noch vorhandenen Wohnbauflächenreserven eine Begründung ausgearbeitet wird, weshalb ein Verbleib der einzelnen Flächen im FNP erforderlich ist.
Diese Begründung wurde für die einzelnen Flächen im Februar 2016 fertig gestellt und ist als gesonderte Anlage beigefügt.

Auch die Analysen des Wohnbauflächenbedarfs, jeweils für beide Gemeinden, sind der FNP-Änderung als gesonderte Anlagen beigefügt. Am Ende der beiden Dokumente sind als Anhang die wesentlichen Zahlen und Ergebnisse aus den Bedarfsanalysen in der Gegenüberstellung beider Gemeinden enthalten; im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung war nur diese Kurzzusammenfassung Gegenstand der ausgelegten Unterlagen. Im Gesamtdokument sind die gewählten Parameter ausführlicher beschrieben und begründet. Die Methodik der Bedarfsermittlung folgt den Vorgaben des Hinweispapiers vom Land Baden-Württemberg zur Plausibilitätsprüfung der Bedarfsnachweise in der Flächennutzungsplanung und berücksichtigt in einem zweiten Schritt auch ortsspezifischer Besonderheiten. In ihrem Hinweispapier vom Februar 2017 hat die Landesregierung einige Punkte, die besonders berücksichtigt werden können, nochmals hervorgehoben wie z.B. tatsächliche, von der Prognose des StaLa abweichende Bevölkerungsentwicklung oder auch andere Werte zum Rückgang der Belegungsdichte von Wohnungen.

Die Gemeinde Tiefenbronn sieht am nördlichen Ortsausgang von Tiefenbronn (Bereich 'Finkenhütte' / ca. 4,5 ha) und im Ortsteil Mühlhausen Potenzial für die Entwicklung von Wohnbauflächen, um den o.g. Bedarf zu decken.

Für den Ortsteil Mühlhausen wurden im Vorentwurf / Stand Juli 2016 zwei Bereiche (Bereich 'Obere Steig' und Bereich 'Nussäcker' / jeweils ca. 1,9 ha) im Rahmen der Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit als Alternativen diskutiert. In Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen und zwischenzeitlich weiterer Bewertungsgrundlagen (z.B. Umweltbericht) empfiehlt es sich, den Flächenbereich 'Obere Steig' weiter zu verfolgen.
Gegen den Bereich 'Nussäcker' sprechen die verkehrliche Erschließung, die zu erwartende Konfliktsituationen bzgl. angrenzender Nutzungen (landwirtschaftlicher Betrieb, Sportflächen, klassifizierte Straßen) sowie Umweltbelange (im Vergleich zu 'Obere Steig' ökologisch hochwertiger).
Der Umfang von ca. 6,4 ha für die Neuausweisung von Wohnbauflächen entspricht damit dem oberen Rand der Bedarfsermittlung, was im Hinblick auf mögliche Abschnittsbildungen bei Umsetzung der geplanten Flächen vertretbar ist.

In Neuhausen hat sich seit Bearbeitung des Vorentwurfs die Möglichkeit einer Innenentwicklung an der Pforzheimer Straße, auf der Fläche eines ehemaligen Autohauses / Werkstatt, ergeben. Um die Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan herzustellen, wird dieser Bereich in das aktuell laufende Verfahren der FNP-Änderung einbezogen.

Nachfolgend werden die einzelnen Änderungsbereiche näher erläutert und dargestellt.

3.1 Tiefenbronn / Bereich 'Finkenhütte'

Wohnbaufläche ca. 4,2 ha, Mischbaufläche ca. 0,3 ha

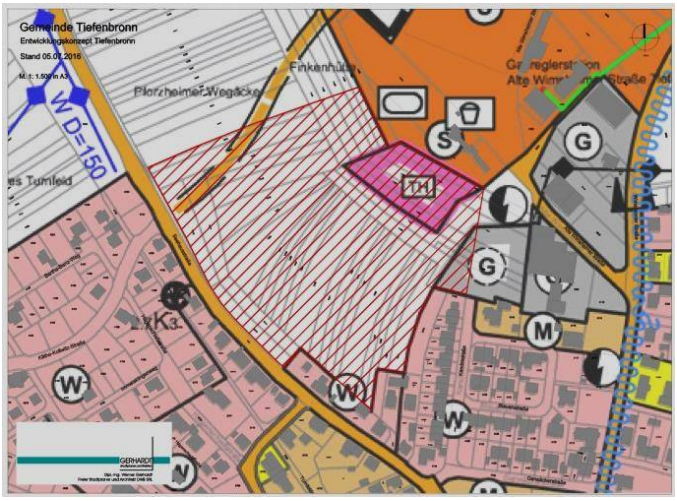
Der betreffende Planbereich am nördlichen Ortsausgang von Tiefenbronn ist bereits an 3 Seiten von Siedlungsnutzungen umschlossen und bietet sich daher für eine Ortsarrondierung an. Im Norden schließen Sportflächen und gewerbliche Nutzungen an, im Osten und Südosten Wohnbauflächen.

Im derzeit rechtsgültigen FNP ist als Planung südlich der bestehenden Tennisplätze eine Gemeinbedarfsfläche für eine Tennishalle (ca. 0,4 ha) ausgewiesen und eine Gewerbefläche (ca. 0,4 ha) als Erweiterungsoption für den angrenzenden Betrieb. Für die Errichtung einer Tennishalle besteht kein Bedarf mehr, so dass diese Fläche durch die vorgesehene Wohnbauerweiterungsfläche überplant werden kann.

Nach Abstimmung mit dem bestehenden Betrieb soll eine Erweiterungsoption weiterhin gewahrt werden, die Flächenabgrenzung kann in Verlängerung der Kandelstraße jedoch etwas reduziert werden: die entsprechend angepasste gewerbliche Erweiterungsfläche umfasst nun noch ca. 0,3 ha.
Als Übergang von der gewerblichen Nutzung zur neu geplanten Wohnbauerweiterung wird in der FNP-Änderung eine geplante Mischbaufläche westlich der Kandelstraße ausgewiesen. Dies entspricht auch der Handhabung im derzeit gültigen FNP im Übergang zur südlich der Gewerbeflächen gelegenen Wohnbauflächen.

Weiterhin sieht der derzeit rechtsgültige FNP eine Freihaltetrasse für eine Nordumfahrung Tiefenbronns von der K 4564 / Franz-Josef-Gall-Str. über die Wimsheimer Str. bis zur Seehausstraße vor. Derzeit ist nicht absehbar, ob und wann die Umfahrung kommen wird.

Die Darstellung der Freihaltetrasse wird beibehalten, evtl. ist ein Anschluss an die Seehausstraße auch nördlich der geplanten Wohnbauerweiterungsflächen vorstellbar.



geplanter Erweiterungsbereich (rot schraffiert) in Überlagerung mit dem bisherigen FNP 2011

Wie anhand der grob anskizzierten Erschließungskonzeption ersichtlich ist, wäre z.B. eine bedarfsangepasste, abschnittsweise Erschließung in mehreren Bauabschnitten von Ost nach West möglich.
Wie potenzielle Anbindungen an die Kanalstraße oder die Alte Wimsheimer Straße vorgesehen werden, ist in der nachfolgenden Bebauungsplanung genauer zu untersuchen. Das gilt auch für die Frage ob und wie rückwärtige Bereiche der bestehenden Wohnbaugrundstücke im Osten der Erweiterungsfläche – in Abstimmung mit den betreffenden Eigentümern – in die späterer Wohnbebauung einbezogen werden sollen.

mögliches Erschließungskonzept mit Bauabschnitten (unverbindliche Darstellung zur Veranschaulichung)

Bei einer potenziellen Umsetzung des Gebietes sind folgende Punkte zu beachten:

- Immissionsschutz gegenüber Sport- und Gewerbeflächen
- Berücksichtigung der Frischluftzufuhr für die Ortslage Tiefenbronn
- als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung, Büro Breunig 2017 werden vertiefte Untersuchung zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Insekten (Schmetterlinge) und Reptilien empfohlen

3.2 Tiefenbronn - Mühlhausen / Bereich 'Obere Steig'

Wohnbaufläche ca. 1,9 ha

Der Bereich 'Obere Steig' liegt im Nordwesten von Mühlhausen und rundet die Ortslage in diesem Bereich ab. Südlich der Fläche fällt das Gelände in das tief eingeschnittene Würmtal ab, innerhalb der Fläche ist die das Gelände relativ eben bzw. nur noch mäßig in Richtung Nordosten ansteigend.

Die Anbindung des Gebietes kann zum einen über die Straße 'Auf der Steig' und zum anderen über die Schönblick- und Panoramastraße durch das Wohngebiet 'Bühner' erfolgen. Im Kurvenbereich der Panoramastraße kann es bei Durchfahrt eines LKW's oder Müllfahrzeuges zu Engpässen kommen, wenn in diesem Bereich zusätzlich noch auf der Fahrbahn geparkt wird.
Im Hinblick auf einen Durchstich zur vorgesehenen Wohnbauerweiterung 'Obere Steig' müsste hier gfls. entsprechende Vorsorge getroffen werden (Parkverbot). Als Ausgleich könnten bei Umsetzung der neuen Wohnbaufläche 'Obere Steig' im Durchfahrtsbereich von der Panoramastraße beidseitig Senkrecht-Stellplätze (ca. 10-12) angelegt werden, die auch für die Bewohner der Panoramastraße im betreffenden Einmündungsbereich noch gut erreichbar sind. Damit könnte die Situation in der Panoramastraße insgesamt verbessert werden.

mögliches Erschließungskonzept
mit pot. Standorten für Parkplätze

Bei einer potenziellen Umsetzung des Gebietes sind folgende Punkte zu beachten:

- Berücksichtigung eines als Kulturdenkmal erfassten Bildstockes (ornamentierte Stele aus rotem Buntsandstein) am Rand der Planfläche an der Straße 'Auf der Steig'
- Berücksichtigung eines vermuteten Alt/Mittelsteinzeitliche Fundplatzes, der sich im Südwesten der Planfläche im Gewann Untere Steig, fast bis zur Würmtalstraße, ausdehnt und sich geringfügig mit der Planfläche an deren südlicher Ecke überschneidet
- als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung, Büro Breunig 2017 werden vertiefte Untersuchung der Artengruppen zu den Artengruppen Vögel (insbesondere Feldlerche) empfohlen

3.3 Neuhausen / Innenentwicklung an der Pforzheimer Straße
Wohnbaufläche ca. 0,24 ha

In Neuhausen hat sich seit Bearbeitung des Vorentwurfs die Möglichkeit einer Innenentwicklung für Wohnnutzungen an der Pforzheimer Straße, auf der Fläche eines ehemaligen Autohauses / Werkstatt, ergeben. Das Landratsamt Enzkreis hat empfohlen, dafür einen Bebauungsplan im Regelverfahren mit Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, parallel zur vorliegenden FNP-Änderung, aufzustellen. Da der Flächennutzungsplan derzeit eine gemischte Baufläche ausweist, wird der Bereich in die FNP-Änderung einbezogen (Ausweisung als Wohnbaufläche).

Aufgrund der früheren Nutzung ist die Fläche im Bodenschutzkataster als "B-Entsorgungsrelevant" geführt. Dies ist bei Umsetzung der geplanten Wohnbebauung entsprechend zu beachten.

Da es sich um die Umnutzung einer bisher bereits versiegelten Innenfläche handelt, wurde dieser Bereich im Umweltbericht zur FNP-Änderung nicht untersucht. Der im Zuge des B-Plans bearbeitete Umweltbericht bestätigt die geringen Auswirkungen auf alle Schutzgüter. Artenschutzrechtliche Belange bzgl. Brutvögel und Fledermäusen können durch entsprechende Maßnahmen berücksichtigt werden.

3.4 Neuhausen / Erweiterung Wohnbaufläche 'Falter'
Wohnbaufläche ca. 1,9 ha

Die Umsetzung des Wohnbaugebietes ‚Ettern‘ im Ortsteil Hamberg wird sich aufgrund artenschutzrechtlicher Belange auf längere Zeit verzögern (Vorkommen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings / CEF-Maßnahmen mit längerem Vorlauf).
Aus der Erfahrung mit dem Baugebiet 'Ettern' hat die Gemeinde Neuhausen auch die restlichen, im FNP 2011 noch enthaltenen Reserveflächen artenschutzrechtlich untersuchen lassen (Büro Bioplan, September 2017). Hierbei hat sich auch bei der Fläche ‚Unter der Ziegelhütte‘ (Fläche 2.12) am östlichen Ortsrand von Neuhausen bzgl. dem Vorkommen besonderer Fledermausarten ein relativ hoher Konflikt gezeigt.

Gleichzeitig sieht die Gemeinde Neuhausen den Bedarf zeitnah Wohnbaugrundstücke anbieten zu können und möchte wegen der Verzögerungen bei Ettern nun das Gebiet ‚Falter‘ (Fläche 2.11) in Neuhausen angehen, zumal sich damit auch Zufahrt und Parkierung für den Kindergarten verbessern lassen und dieser Flächenbereich in der o.g. artenschutzrechtlichen Prüfung als relativ konfliktarm bewertet wurde.
Der Planbereich 'Falter' rundet den zentralen Ortskernbereich im Süden ab. Die Haupterschließung der Fläche kann von der Calwer Straße aus erfolgen. Mit der vorgesehenen Erweiterung der bisher im FNP bereits enthaltenen Fläche lässt sich eine wirtschaftlichere und städtebaulich bessere Konzeption für den Planbereich ermöglichen als dies bei dem bisherigen Flächenzuschnitt möglich wäre.

Im Gegenzug soll eine gleichgroßer Anteil der Wohnbaufläche 'Unter der Ziegelhütte' herausgenommen werden (Flächentausch gem. Punkt 3.2. des Hinweispapieres zur Plausibilitätsprüfung des Flächenbedarfs, Land Baden-Württemberg 2017), da dort eine Umsetzung wegen der o.g. Gründe kaum oder nur mit einem sehr hohen Aufwand für Ausgleichsmaßnahmen möglich scheint.

3.5 Neuhausen / Reduzierung Wohnbaufläche 'Unter der Ziegelhütte'

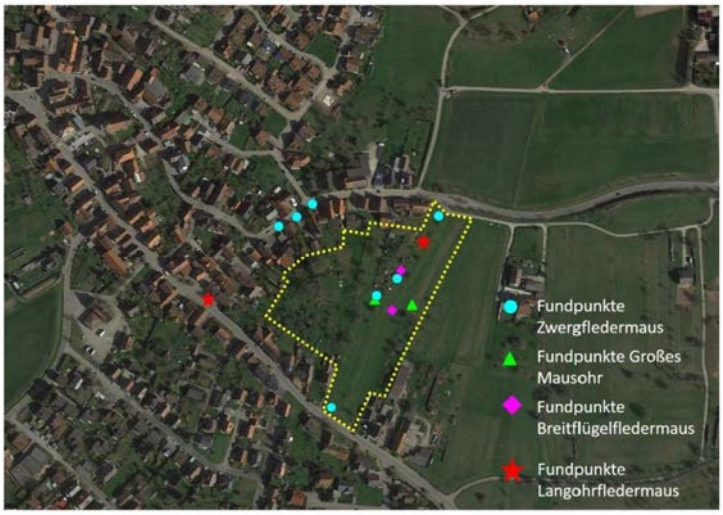
Flächenherausnahme ca. 1,9 ha / (verbleibende) Wohnbaufläche ca. 0,7 ha

Die im FNP enthaltene Wohnbaufläche 'Unter der Ziegelhütte' rundet die Ortslage am östlichen Rand ab. Im bisherigen FNP war sie mit einer Flächengröße von 2,6 ha enthalten.

Die o.g. artenschutzrechtliche Untersuchung aller FNP-Flächen bewertet diese Planfläche als das das von Fledermäusen am intensivsten genutzte Gebiet innerhalb Neuhausens: hier konnten neben Zwergfledermäusen Pipistrellus pipistrellus auch Große Mausohren Myotis myotis, Braune Langohren Plecotus auritus und Breitflügelfledermäuse Eptesicus serotinus nachgewiesen werden. Die bei den drei Begehungen festgestellten Fundpunkte der Fledermäuse liegen im östlichen Bereich, wobei jedoch der Streuobstbestand insgesamt und die umliegenden Gebäude als Quartier- oder Jagdhabitat in Frage kommen. Auch eine magere Flachlandmähwiese im östlichen Bereich wäre von einer Planung betroffen. Insgesamt kommt die artenschutzrechtliche Untersuchung daher zu folgendem Gesamtfazit: *Von einer Weiterverfolgung der Planung auf Teilfläche 3 ('Ob der Ziegelhütte') wird allerdings abgeraten. Insbesondere hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen (darunter das Große Mausohr) handelt es sich um ein kritisches Gebiet. Bei Beibehaltung der Planung würden weitere Untersuchungen notwendig werden. Maßnahmen könnten eine lange Vorlaufzeit bis zur Wirksamkeit benötigen und in ihrer Durchführung aufwändig sein.*

In Abwägung der unterschiedlichen Belange des Artenschutzes, eines daraus resultierenden aufwändigen Ausgleichs (Verteuerung des Baulandes / Zeit) für den Bereich 'Ziegelhütte' und der relativ geringen Konfliktsituation für den Bereich 'Falter' mit einem gleichzeitig hohen städtebaulich-funktionalen Nutzen bei einer Flächenerweiterung in diesem Bereich, wird die Fläche 'Ziegelhütte' im Osten reduziert. Die Flächenherausnahme von 1,9 ha gleicht die Erweiterung der Wohnbaufläche 'Falter' im Sinne eines Flächentausches aus.

Die verbleibende Wohnbaufläche von ca. 0,7 ha umfasst die von der Bebauung an Lehninger und Münklinger Straße umschlossenen rückwärtigen Grundstücksbereiche. Die Gemeinde sieht an mehreren Stellen Möglichkeiten für einen Durchstich und damit die Erschließung dieser Bereiche. Auch die verbleibende Fläche müsste bzgl. Artenschutz / Fledermäuse bei einer Umsetzung nochmals vertieft untersucht werden. Eventuell minimiert sich mit Herausnahme des östlichen Flächenbereichs der Eingriff jedoch etwas.



Ausschnitt artenschutzrechtliche Untersuchung: Fundpunkte von Fledermäusen bei den Begehungen

4 Berücksichtigung der Umweltbelange / Inhalte des Umweltberichts

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange hat das Institut für Botanik und Landschaftspflege (IBL), Thomas Breunig im Frühjahr / Sommer 2017 einen Umweltbericht gem. § 2(4) BauGB bearbeitet, der auch eine Voreinschätzung zur artenschutzrechtlichen Prüfung umfasst.
Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und ist dieser daher als gesondertes Dokument beigefügt.

Im Umweltbericht werden für die vorgesehenen Änderungsbereiche jeweils der Ausgangszustand und die Auswirkung des Vorhabens für die einzelnen Schutzgüter Geologie und Boden, Wasserhaushalt, Klima, Landschaftsbild, Biotoptypen, Fauna, Mensch, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und eine Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung dargestellt und bewertet. Daraus abgeleitet liefert der Umweltbericht eine grobe Einschätzung über den Bedarf von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die jedoch erst anhand der konkreten Planung (Bebauungsplan) bilanziert und festgelegt werden.

Nicht betrachtet wurde im Umweltbericht die Innenentwicklungsfläche an der Pforzheimer Straße in Neuhausen, da es sich hierbei um die Nachnutzung einer bereits bebauten / versiegelten Fläche im Innenbereich handelt. Da es sich um die Umnutzung einer bisher bereits versiegelten Innenfläche handelt, wurde dieser Bereich im Umweltbericht zur FNP-Änderung nicht untersucht. Der im Zuge des B-Plans bearbeitete Umweltbericht bestätigt die geringen Auswirkungen auf alle Schutzgüter. Artenschutzrechtliche Belange bzgl. Brutvögel und Fledermäusen können durch entsprechende Maßnahmen berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der Bewertungen zum Bereich 'Waldäcker' in Neuhausen ist anzumerken, dass es sich hierbei um einen Flächenstandort handelt, der bisher im FNP bereits enthalten war: hier werden Gewerbeflächen zurückgenommen bzw. die noch verbleibenden Flächen teilweise umgewidmet (von G in M).

Im Ortsteil Mühlhausen der Gemeinde Tiefenbronn wurden die beiden Wohnbauerweiterungsflächen 'Obere Steig' und 'Nussäcker' bewertet, die als Alternativflächen Gegenstand des Vorentwurfs und der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung waren. Die landschaftsplanerische Bewertung konnte so auch als Kriterium für eine Entscheidung zwischen beiden Flächen herangezogen werden.

Kap. 6 des Umweltberichts beinhaltet die Voruntersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung in Berücksichtigung von § 44 BNatSchG. Die artenschutzrechtliche Voreinschätzung der Tiergruppen erfolgte auf der Grundlage der Habitatausstattung des Gebiets und Eignung als Lebensraum für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Insekten sowie auf Zufallsbeobachtungen. Zusammenfassend kann festgehalten werden:
Im Zuge der Geländebegehungen (7. Dezember 2016 und 9., bzw. 31. Mai 2017) konnten in den Planungsgebieten weder Vorkommen von streng geschützten Arten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) noch brütende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) sicher nachgewiesen werden.
Die Formulierung artenschutzrechtlicher Maßnahmen ist erst nach Feststellung der tatsächlich vorkommenden Arten sinnvoll. Für das Planungsgebiet Neuhausen Gewerbe

West werden die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen bereits durch das Büro BIOPLAN, Heidelberg, erarbeitet.
In allen Planungsgebieten sind vertiefte artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich, die Betroffenheit der Tierarten variiert in Abhängigkeit von der Habitatausstattung von Gebiet zu Gebiet.

In seinem Kapitel 7 enthält der Umweltbericht allgemeine Empfehlungen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die auf Ebene der Bebauungsplanung entsprechend aufgegriffen werden können.

In Kapitel 8 fasst der Umweltbericht die Bewertungen für die Änderungsbereiche nochmals zusammen. Hierbei gibt die tabellarische Übersicht über das Konfliktpotenzial der einzelnen Schutzgüter in den bewerteten Plangebieten eine gute Übersicht:

Planungsgebiet / Schutzgut	**Tiefenbronn Wohnen Nord**	**Tiefenbronn Gewerbe Ost**	**Tiefenbronn Gewerbe Potenzial**	**Mühlhausen Obere Steig**	**Mühlhausen Nußäcker**	**Neuhausen Waldäcker**	**Neuhausen Falter**	**Neuhausen Gewerbe West**
Geologie und Boden	mittel	mittel - **hoch**	mittel	mittel	**hoch**	mittel	mittel	gering - mittel
Wasserhaushalt	gering - mittel	gering - mittel	gering - mittel	gering - mittel	gering	gering - mittel	gering - mittel	gering - mittel
Klima	gering	gering	gering	gering	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel - **hoch**	mittel	mittel	gering - mittel	gering - mittel	mittel	gering - mittel	mittel - **hoch**
Biotope	mittel - **hoch**	mittel - **hoch**	gering - mittel	gering	mittel - **hoch**	mittel - **hoch**	gering - mittel	mittel - **hoch**
Fauna	**hoch**	mittel - **hoch**	gering	gering	gering - mittel	mittel - **hoch**	gering - mittel	**hoch**
Mensch	gering - mittel	gering	gering	gering	gering	gering - mittel	gering - mittel	gering - mittel
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	gering	mittel	gering	mittel	gering	gering	gering	gering

Zusammenfassend führt der Umweltbericht zudem aus:
Insgesamt besteht in zwei Planungsgebieten (Tiefenbronn Gewerbe Potenzial, Mühlhausen Obere Steig) für einzelne Schutzgüter maximal ein mittleres Konfliktpotenzial. In den übrigen Planungsgebieten wird das Konfliktpotenzial einzelner Schutzgüter als mittel bis hoch oder hoch eingeordnet. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Konflikte durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (vgl. Kap. 7.1), bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (auf Bebauungsplan-Ebene zu definieren, für das Planungsgebiet Neuhausen Gewerbe West siehe PETERMANN & SCHLOSSER in Bearbeitung) kompensiert werden können. Der Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen steigt mit dem Konfliktpotenzial. Beim Planungsgebiet Tiefenbronn Gewerbe Ost muss bei einer Bebauung aufgrund der notwendigen archäologischen Untersuchungen mit einer längeren Vorlaufzeit gerechnet werden.

D Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 6a BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan bzw. der Flächennutzungsplan-Änderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Planerfordernis und Begründung der Planwahl

1.1 Gewerbeflächenerweiterungen

Beide Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverband, Tiefenbronn und Neuhausen, sehen aufgrund dringender Nachfragen von ansässigen, aber auch von außerhalb kommenden Betrieben, den Bedarf von Gewerbeflächenerweiterungen. Die beiden vorhandenen Gewerbeschwerpunkte – Gewerbegebiet Ost in Tiefenbronn sowie Gewerbegebiet West und 'Industriegebiet' in Neuhausen – sind aufgefüllt. Kleinere noch bestehende Gewerbeflächenreserven sind mit Erweiterungsoptionen ansässiger Betriebe belegt.
Dies war Anlass für eine Gewerbeflächenbedarfsanalyse, die 2015 bearbeitet wurde und auch Konzeptplanungen potenzieller Gewerbeflächenerweiterungen bzw. die Umstrukturierung vorhandener FNP-Reserven integrierte.
Für den Bedarfsnachweis wurde davon ausgegangen, dass sich die Beschäftigtendichte im GVV Tiefenbronn – Neuhausen den höher liegenden Durchschnittswerten der Kleinzentren in der Region Nordschwarzwald annähert. Daraus ergibt sich ein Bedarfswert von 13,0 ha – 15,3 ha bzw. 13,7 – 16,1 ha (auf Basis Hauptvariante bzw. obere Variante der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes).
Um diesen Bedarf zu decken, hat sich nach der räumlichen Analyse bei beiden Gemeinden die Weiterentwicklung der bereits bestehenden Gewerbeschwerpunkte aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten angeboten.
Bei Konkretisierung der Abgrenzung der vorgesehenen Gewerbeflächenerweiterungen hat sich in Neuhausen eine (anrechenbare) Neuausweisung von 7,55 ha und in Tiefenbronn eine Neuausweisung von 8,8 ha ergeben: mit insgesamt 16,35 ha liegen die geplanten Erweiterungsflächen am oberen Rand der Bedarfsanalyse.

1.2 Wohnbauflächenerweiterungen

Auch bezüglich Wohnbaugrundstücken ist eine hohe Nachfrage im Raum des Gemeindeverwaltungsverbandes vorhanden, was sich auch in der raschen Auffüllung zuletzt erschlossener Wohngebiete zeigt und zum Teil auch durch die Erweiterung oder Neuansiedlung bedeutender Arbeitgeber wie Bosch, Porsche etc. begründet liegt.

Während die Gemeinde Tiefenbronn bei den vorangegangenen FNP-Fortschreibungen die Strategie einer Anpassung des FNP's bei Bedarf verfolgte, hat die Gemeinde Neuhausen sich durch entsprechende, zukunftsorientierte Wohnbauflächenausweisungen im FNP mehr Spielraum verschafft, diesen aber auch nur sehr restriktiv und bedarfsangepasst einer Erschließung zugeführt.

Die Wohnbauflächenbedarfsermittlungen von Oktober 2015 ergaben für die Gemeinde Tiefenbronn einen Bedarf von 4,76 – 6,53 ha, für die Gemeinde Neuhausen einen Überhang von 6,52 ha. Diese besondere Situation wurde mit Landratsamt Enzkreis, dem Regierungspräsidium Karlsruhe / Höhere Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband Nordschwarzwald in einem Besprechungstermin am 03.11.2015 besprochen.
Der Flächenbedarf von 6,5 ha für Tiefenbronn wurde dabei als angemessen bewertet. Gleichzeitig wurde auch Verständnis dafür gezeigt, dass in der Gemeinde Neuhausen eine Flächenherausnahme nicht durchsetzbar ist. Es wurde vereinbart, dass für die in Neuhausen noch vorhandenen Wohnbauflächenreserven eine Begründung ausgearbeitet wird, weshalb ein Verbleib der einzelnen Flächen im FNP erforderlich ist. Diese Begründung wurde für die einzelnen Flächen im Februar 2016 fertig gestellt und ist als gesonderte Anlage beigefügt.

In Berücksichtigung 2017 neu vorliegender Erkenntnisse bzgl. artenschutzrechtlicher Konflikte, hat die Gemeinde Neuhausen die Wohnbaufläche 'Falter' in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums von Neuhausen erweitert und dafür im Tausch die konfliktreichere Fläche ‚Unter der Ziegelhütte‘ am Ortsrand von Neuhausen reduiziert.

Die Gemeinde Tiefenbronn sieht einen Schwerpunkt der Wohnbauflächenerweiterung im Kernort / Bereich 'Finkenhütte', um den nachgewiesenen Bedarf zu decken: der betreffende Planbereich am nördlichen Ortsausgang von Tiefenbronn ist bereits an 3 Seiten von Siedlungsnutzungen umschlossen und bietet sich daher für eine Ortsarrondierung an. Er gliedert sich in 4,2 ha Wohnbaufläche und 0,3 ha Mischbaufläche und könnte auch in Teilabschnitten erschlossen werden.

Nach Wohnbauerweiterungen im Ortsteil Lehningen und im Kernort soll auch im Ortsteil Mühlhausen ein Wohnangebot geschaffen werden: hier wurden im Vorentwurf / Stand Juli 2016 zwei Bereiche (Bereich 'Obere Steig' und Bereich 'Nussäcker' / jeweils ca. 1,9 ha) im Rahmen der Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit als Alternativen diskutiert. In Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen und zwischenzeitlich weiterer Bewertungsgrundlagen (z.B. Umweltbericht) hat es sich empfohlen, den Flächenbereich 'Obere Steig' weiter zu verfolgen. Im direkten Vergleich beider Flächen sprechen gegen den Bereich 'Nussäcker' die verkehrliche Erschließung, die zu erwartende Konfliktsituationen bzgl. angrenzender Nutzungen (landwirtschaftlicher Betrieb, Sportflächen, klassifizierte Straßen) sowie Umweltbelange (im Vergleich zu 'Obere Steig' ökologisch hochwertiger). Die Fläche 'Nussäcker' wurde dementsprechend aus der FNP-Änderung zurückgenommen.

Der Umfang von insgesamt ca. 6,4 ha für die Neuausweisung von Wohn- bzw. Mischbauflächen in der Gemeinde Tiefenbronn entspricht dem oberen Rand der Bedarfsermittlung.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange hat das INSTITUT FÜR BOTANIK UND LANDSCHAFTSKUNDE, Thomas Breunig für die Änderungsbereiche im Januar 2018 den Umweltbericht fertig gestellt.

Im Umweltbericht wird der Ausgangszustand der Änderungsbereiche und die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter (Biotope, Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild/Erholung, Mensch, Biotopvielfalt und Kultur-/sachgüter) dargestellt und bewertet. Im Sinne einer vorbereitenden Eingriffsregelung werden für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung Maßnahmenvorschläge genannt, die zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs beitragen oder zur Kompensation des Eingriffs geeignet wären.

Der Umweltbericht integriert auch eine Voruntersuchung zur Artenschutzrechtlichen Prüfung: Im Zuge der Geländebegehungen (7. Dezember 2016 und 9., bzw. 31. Mai 2017) konnten in den Planungsgebieten weder Vorkommen von streng geschützten Arten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) noch brütende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) sicher nachgewiesen werden. Die artenschutzrechtliche Voreinschätzung der Tiergruppen erfolgte auf der Grundlage der Habitatausstattung des Gebiets und Eignung als Lebensraum für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Insekten sowie auf Zufallsbeobachtungen.
Eine Ausnahme bilden zwei Planungsgebiete in Neuhausen. Für Neuhausen Gewerbe West fanden im Jahr 2016 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens detaillierte Untersuchungen zum Artenschutz statt (BIOPLAN 2016). Das Planungsgebiet Neuhausen Falter wurde im Jahr 2017 im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Untersuchung bearbeitet (Bioplan, Bauer & Gustav 2017).

Am Ende enthält der Umweltbericht eine zusammenfassende Bewertung zum Konfliktpotenzial für die Änderungsbereiche.
Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung beigefügt.

Umweltbelange wurden durch die Bearbeitung der o.g. Untersuchungen / Umweltbericht und auch durch die Beachtung deren Ergebnisse gerade in der Flächenauswahl, z.B. hinsichtlich der beiden Alternativflächen 'Obere Steig' / 'Nussäcker' oder auch hinsichtlich des Flächentauschs in Neuhausen (Erweiterung 'Falter' / Reduzierung 'Zur Ziegelhütte') berücksichtigt.

Weiterhin wurden im Zuge der Abwägung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen zu einzelnen Umweltthemen wie z.B. Lärm/Verkehr (bzgl. Wohnbaufläche 'Obere Steig' in Mühlhausen und Erweiterung GE Ost in Tiefenbronn) oder auch zum Baugrund und hydrologischen Verhältnissen (bzgl. Erweiterung GE Ost in Tiefenbronn) gesonderte Fachgutachten oder fachgutachterliche Stellungnahmen eingeholt und damit Umweltbelange berücksichtigt.

Auch hinsichtlich der erforderlichen Waldinanspruchnahme und dem Eingriff in das LSG für die geplante Gewerbegebietserweiterung in Neuhausen (GE West) fand frühzeitig eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, insbesondere bzgl. ökologisch sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen, statt.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Bürgerinformations-veranstaltungen in Tiefenbronn am 14.09.2016 und in Neuhausen am 15.09.2016 sowie durch eine daran anschließende Auslegung der Planunterlagen in den Rathäusern der beiden Verbandsgemeinden vom 04.10.2018 bis zum 07.11.2016.
Im Vorfeld der oben genannten Veranstaltungen waren die geplanten Flächenerweiterungen mit den zugehörigen Bedarfsanalysen in den Gemeinderäten Tiefenbronn (13.05.2016 / 17.06.2016) und Neuhausen (29.09.2015) bereits öffentlich vorberaten worden. Ein Ergebnis dieser Vorberatungen war die Aufnahme von zwei alternativen Wohnbauflächen in Tiefenbronn, OT Mühlhausen mit dem Ziel, bei der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen für beide Standorte und damit eine breite Abwägungsgrundlage zu erhalten.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im wesentlichen folgende Stellungnahmen, Anregungen oder Bedenken eingegangen, die wie nachfolgend dargestellt behandelt wurden. Die Stellungnahmen mit den Abwägungsvorschlägen und der Entwurf der FNP-Änderung wurden in den Gemeinderäten am 22.09.207 in Tiefenbronn und am 26.09.2017 und am 28.11.2017 in Neuhausen öffentlich vorberaten und schließlich in der öffentlichen Verbandsversammlung am 28.02.2018 gebilligt.

Der TSV Mühlhausen hat Bedenken geäußert bezüglich des Heranrückens von Wohnbauflächen an bestehende Sportflächen und daraus sich evtl. ergebenden Nutzungskonflikten (Lärm). Diese Bedenken betreffen die geplanten Wohnbauflächen 'Nussäcker' in Mühlhausen und 'Finkenhütte' in Tiefenbronn.
Hinsichtlich der Wohnbaufläche 'Finkenhütte' wurde in den Sitzungen darauf verwiesen, dass die Nähe zu Tennisanlage und Spotplatz im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen ist, die räumliche und topografische Situation hier jedoch auch eine Abschirmung ermöglichen würde, falls erforderlich. Die Wohnbaufläche 'Nussäcker' wurde aus verschiedenen Gründen zurückgenommen (s.u.).

Hinsichtlich der beiden alternativ im Vorentwurf enthaltenen Wohnbauflächen 'Obere Steig' und 'Nussäcker' in Mühlhausen wurden Stellungnahmen mit PRO und CONTRA zu beiden Standorten vorgebracht:
Gegen die Wohnbaufläche 'Obere Steig' bzw. für die Wohnbaufläche 'Nussäcker' lagen 3 Stellungnahmen vor, einmal mit 6 Unterzeichnern und einmal mit einer teilweise schlecht lesbaren Unterschriftenliste. Bedenken wurden vor allem bzgl. der Zufahrt zur neuen Wohnbaufläche über die Panoramastraße (parkierende Autos im Kurvenbereich) und über die Straße 'Auf der Steig' geäußert. Demgegenüber könnte die alternativ diskutierte Wohnbaufläche 'Nussäcker' durch einen neuen, eigenen Anschluss an die K 4563 außerhalb der Ortslage erschlossen werden.

Gegen die Wohnbaufläche 'Nussäcker' lag eine Stellungnahme mit 20 Unterzeichnern vor. Als Nachteile des Standortes 'Nussäcker' wurden die bewegte Topografie, hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Belange die Nähe zu Sportflächen, einem regionalbedeutsamen landwirtschaftlichen Betrieb und klassifizierten Straßen, weiterhin eine aufwändigere verkehrliche und technische Erschließung (neuer Anschluss an Kreisstraße, Kanalisation) genannt.
Zur Abwägungsgrundlage wurde im August 2017 das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler + Leutwein um eine gutachterliche Stellungnahme zur potenziellen zusätzlichen Verkehrsbelastung von Panoramastraße und 'Auf der Steig' gebeten, die der Abwägung als Anlage beigefügt ist und zusammenfassend zu folgendem Schluss kommt: *"Aus verkehrlicher Sicht kann somit festgestellt werden, dass zwar durch das zusätzliche Wohngebiet eine Verkehrszunahme im Untersuchungsgebiet entstehen wird, diese jedoch verträglich abgewickelt werden kann. Auch unter Berücksichtigung des derzeitigen Ausbaus und der vorhandenen Infrastruktur kann keine maßgebliche Verschlechterung hieraus abgeleitet werden."* Weiterhin wurden Möglichkeiten aufgezeigt, wie die Parkierungssituation in der Panoramastraße bei Realisierung des neuen Baugebietes entschärft werden könnte.
Zusätzlich wurde für beide Flächen vom Büro Kling und Partner im August 2017 auch ein Gutachten zur Situation des Untergrund- oder Schichtwasseraustritten bearbeitet mit dem Ergebnis, dass bei beiden Standorten nicht mit Untergrund- oder Schichtwasseraustritten gerechnet werden muss.
In Abwägung der vorgebrachten Anregungen untereinander, den Ergebnissen der Umweltprüfung sowie städtebaulichen Gesichtspunkten wurde die Fläche 'Obere Steig' weiter verfolgt. Die Flächenalternative 'Nussäcker' ist entfallen. Ausschlaggebend für die Entscheidung waren im direkten Vergleich beider Flächen das höhere Konfliktpotenzial im Bereich Umwelt / Artenschutz und Immissionsschutz, höhere Aufwendungen für die verkehrliche und technische Erschließung sowie die schwierigere topografische Situation beim Standort 'Nussäcker'.

In zwei Stellungnahmen wurden Bedenken zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Ost in Tiefenbronn vorgebracht: im wesentlichen wegen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Betriebsflächen, der in diesem Bereich bestehenden Brunnenstube und einer möglichen Beeinträchtigung des Einzugsgebietes der Quelle, sowie dem Flächenverbrauch auch im Hinblick auf die schlecht nutzbare Fläche unterhalb der Hochspannungsleitung innerhalb der Planfläche.
In Berücksichtigung der vorgebrachten Bedenken hat die Gemeinde vom Ingenieurbüro Klinger und Partner im November 2016 ein Gutachten zur 'Baugrundvorerkundung und zur Klärung Einzugsgebiet Quelle' bearbeiten lassen. Da im überwiegenden südlichen und südöstlichen Bereich der Erweiterungsfläche bei den Bohrungen kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen wurde, stellt das IB Klinger und Partner die Annahme, dass sich die Quelle allein aus oberflächennahem Grundwasser speist, jedoch in Frage. Denkbar ist, dass das Quellwasser auch aus tieferen Schichten stammt und/oder sich das Hauptgebiet der Grundwasserneubildung auf den nordöstlichen Bereich (jenseits der L 573) erstreckt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird daher ein weitergehendes Gutachten zur Klärung der Fragen bezüglich der Quellschüttung Brunnenstube eingeholt.

Die Fläche unter dem Schutzstreifen der 110 kV-Leitung innerhalb der geplanten Gewerbeflächenerweiterung in Tiefenbronn kann zwar nicht intensiv (baulich) genutzt werden, möglich wäre jedoch evtl. die Nutzung als Stellplatz- oder Lagerfläche. Eine Verlegung der Leitung wäre unverhältnismäßig teuer.
In der Abwägung wurden verschiedene Belange wie Umwelt und Landwirtschaft aber auch Erschließung, Ortsstruktur, Immissionsschutz / Konfliktvermeidung, Topografie / Flächeneignung, auch die potenzielle Verfügbarkeit betrachtet. Um den Bedarf nach gewerblichen Erweiterungsflächen decken zu können, sind nur Erweiterungen im Umfeld des bestehenden Gewerbegebietes vorstellbar. Nach Prüfung mehrerer Alternativen (Erweiterung nach Süden, Flächenausweisung nördlich der L 573) wurde die Erweiterung nach Osten als am geeignetsten beurteilt und daher als Änderung beibehalten.

In einer Stellungnahme mit zwei Unterzeichnern wurden Bedenken zu den Ansätzen in den Bedarfsanalysen zu Gewerbe- und Wohnbauflächen geäußert und der daraus abgeleitete Bedarf und Flächenverbrauch kritisiert.
In der Abwägung wurden die einzelnen angesprochenen Punkte nochmals begründet und auch auf den 'vorbereitenden' Charakter der Flächennutzungsplanung verwiesen. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass die vorgelegten Bedarfsanalysen zur Gewerbe- und Wohnbauflächenentwicklung von den übergeordneten Behörden und Verbänden (Landratsamt Enzkreis, Regierungspräsidium Karlsruhe / Höhere Raumordnungsbehörde, Regionalverband Nordschwarzwald) als begründet und nachvollziehbar bewertet wurden.

3.1.2 Öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB

Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Fortschreibung IV) wurde vom 19.03.2018 bis zum 23.04.2018 in den Rathäusern der beiden Verbandsgemeinden öffentlich ausgelegt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen vorgebracht.

3.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

3.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB

In Vorbereitung der FNP-Änderung wurden die wichtigsten Eckpunkte, insbesondere die für die Wohnbau- und Gewerbeflächenerweiterungen erforderlichen Bedarfsnachweise, mit den maßgeblichen Behörden (Landratsamt Enzkreis, Regierungspräsidium Karlsruhe / Höhere Raumordnungsbehörde, Regionalverband Nordschwarzwald) diskutiert: Gewerbe am 16.04.2015 und Wohnen am 03.11.2015.

Teilweise ergaben sich aus dieser Vorabstimmung Überarbeitungen und Ergänzungen, die nochmals abgestimmt und in den Vorentwurf der FNP-Änderung / Stand Juli 2016 eingearbeitet wurden.

Mit Schreiben vom 10.08.2016 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB sowie die Nachbarkommunen gem. § 2(2) BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und um Stellungnahme zum Vorentwurf der FNP-Änderung bis zum 16.09.2016 gebeten.

Im wesentlichen haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in ihren Stellungnahmen folgende Punkte vorgebracht, die wie nachfolgend dargestellt behandelt wurden. Die Stellungnahmen mit den Abwägungsvorschlägen und der Entwurf der FNP-Änderung wurden in den Gemeinderäten am 22.09.2017 in Tiefenbronn und am 26.09.2017 und am 28.11.2017 in Neuhausen öffentlich vorberaten und schließlich in der öffentlichen Verbandsversammlung am 28.02.2018 gebilligt.

Das Landratsamt Enzkreis (Baurecht, Naturschutz, Forstamt) die Forstverwaltung Baden-Württemberg und der Regionalverband Nordschwarzwald haben auf die erforderliche Waldumwandlungserklärung für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes West in Neuhausen hingewiesen.
Die entsprechenden Antragsunterlagen waren parallel zur FNP-Änderung im Verfahren. Die Waldumwandlungserklärung wurde mit Schreiben vom 07.11.2017 von der Körperschaftsforstdirektion Freiburg erteilt.

Das Landratsamt Enzkreis (Naturschutz), der Regionalverband Nordschwarzwald und der BUND haben auf die notwendige Änderung des Landschaftsschutzgebietes im Bereich der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes West in Neuhausen hingewiesen.
Die Änderung zur LSG-Verordnung war parallel zur FNP-Änderung im Verfahren. Die geänderte Verordnung zur Teilaufhebung des LSG in Neuhausen wurde vom LRA Enzkreis mit Schreiben vom 21.09.2017 übersandt und am 23.09.2017 bekannt gemacht.

Das Landratsamt Enzkreis (Umweltamt) hat auf die kritische Benachbarung der geplanten Wohnbaufläche 'Finkenhütte' in Tiefenbronn zu Gewerbeflächen verwiesen.
In Berücksichtigung der Anregung wurden die Flächennutzung in diesem Bereich durch eine Abstufung Wohn- / Misch- / Gewerbefläche weiter differenziert.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe / Höhere Raumordnungsbehörde und der Regionalverband Nordschwarzwald haben hinsichtlich der im Vorentwurf enthaltenen Flächenalternativen 'Obere Steig' und 'Nussäcker' auf die notwendige Entscheidung für eine der beiden Flächen hingewiesen. Der Regionalverband Nordschwarzwald und das Landratsamt Enzkreis (Baurecht) haben in diesem Zusammenhang die Nähe der Fläche 'Nussäcker' zu einem regionalbedeutsamen landwirtschaftlichen Betrieb kritisch angemerkt. Das Landratsamt Enzkreis (Baurecht) hat zudem auf die aufwändigere Erschließung für den Bereich 'Nussäcker' verwiesen, auch das Amt für nachhaltige Mobilität des Enzkreises verweist auf die notwendige Abstimmung einer Anbindung an die klassifizierte Straße sowie die zu beachtenden Anbauverbote.
In Abwägung der vorgebrachten Anregungen untereinander, den Ergebnissen der Umweltprüfung sowie städtebaulichen Gesichtspunkten wurde die Fläche 'Obere Steig' weiter verfolgt. Die Flächenalternative 'Nussäcker' ist entfallen. Ausschlaggebend für die

Entscheidung waren im direkten Vergleich beider Flächen das höhere Konfliktpotenzial im Bereich Umwelt / Artenschutz und Immissionsschutz, höhere Aufwendungen für die verkehrliche und technische Erschließung sowie die schwierigere topografische Situation beim Standort 'Nussäcker'.

Das Landratsamt Enzkreis (Landwirtschaftsamt), der BUND und die Stadt Pforzheim haben Bedenken zu den Ansätzen in den Bedarfsanalysen zu Gewerbe- und Wohnbauflächen geäußert und den daraus abgeleiteten Bedarf und Flächenverbrauch kritisiert. Bei der Stadt Pforzheim betraf dies insbesondere der Gewerbeflächenbedarf, beim Landwirtschaftsamt den Wohnbauflächenbedarf. Für die geplante Erweiterung des GE Ost in Tiefenbronn hat das Landwirtschaftsamt Bedenken gegenüber der Inanspruchnahme guter Böden geäußert und eine abschnittsweise Erschließung der Gewerbefläche angeregt; eine bessere Alternative sieht das Landwirtschaftsamt in der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Süden.
In der Abwägung wurden die kritisierten Punkte zu den Bedarfsanalysen nochmals begründet und auch auf den 'vorbereitenden' Charakter der Flächennutzungsplanung und die Möglichkeit einer abschnittsweisen bzw. bedarfsangepassten Erschließung der Bauflächen verwiesen. Die Flächenausweisungen an sich wurden unverändert beibehalten, insofern blieben die Anregungen unberücksichtigt.
In der konkreten Abwägung zur Erweiterung des GE Ost in Tiefenbronn nach Osten wurden verschiedene Belange wie Umwelt und Landwirtschaft aber auch Erschließung, Ortsstruktur, Immissionsschutz / Konfliktvermeidung, Topografie / Flächeneignung, auch die potenzielle Verfügbarkeit betrachtet. Um den Bedarf nach gewerblichen Erweiterungsflächen decken zu können, sind nur Erweiterungen im Umfeld des bestehenden Gewerbegebietes vorstellbar. Nach Prüfung mehrerer Alternativen (Erweiterung nach Süden, Flächenausweisung nördlich der L 573) wurde die Erweiterung nach Osten als am geeignetsten beurteilt und daher als Änderung beibehalten.

Die Stadt Heimsheim hat Bedenken zur geplanten Gewerbegebietserweiterung GE Ost in Tiefenbronn hinsichtlich einer befürchteten Verkehrszunahme im Bereich Heimsheim geäußert.
In Berücksichtigung der Stellungnahme wurde von BS-Ingenieure ein Verkehrsgutachten mit einer verkehrlichen und schalltechnischen Beurteilung bzgl. der geplanten Erweiterung eingeholt. Die Verkehrsuntersuchung ist der Abwägung als Anlage beigefügt.
In der verkehrlichen Beurteilung kommt die Verkehrsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass sich die maßgebende stündliche Verkehrsstärke (MSV) auf der Mönsheimer Straße (L 1134) mit der geplanten GE-Erweiterung um 24 Kfz auf 1.081 Kfz/h erhöht. Nach RASt 06 wird Verbindungsstraßen mit geringer Bebauungsdichte – wie der Mönsheimer Straße (L 1134), nördlich des Kreisels – eine Verkehrsstärke von 800 – 2.600 Kfz/h zugeordnet: die ermittelte MSV liegt im unteren Drittel dieses Bereiches.
In der schalltechnischen Beurteilung zeigt der Vergleich der Beurteilungspegel mit und ohne geplanter Gewerbegebietserweiterung, dass durch das erhöhte Verkehrsaufkommen eine maximale Pegelerhöhung um 0,4 dB(A) erreicht wird. Die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 /49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) und von 64 /54 dB(A) für Außenbereiche (AU) werden an einigen Wohngebäuden der Alten Mönsheimer Straße zwar überschritten,

allerdings ist für diese Überschreitung nicht der zusätzliche Verkehr der geplanten Gewerbegebietserweiterung ausschlaggebend. Ein Anspruch aus Lärmschutzmaßnahmen lässt sich aus der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Ost in Tiefenbronn nicht ableiten. Die Flächenausweisung wurde unverändert beibehalten.

3.2.2 Einholung der Stellungnahmen nach § 4(2) BauGB

Mit Schreiben vom 14.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um die Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der FNP-Änderung bis zum 23.04.2018 gebeten.
Die Stellungnahmen mit den Abwägungsvorschlägen und der Entwurf der FNP-Änderung wurden in den Gemeinderäten am 29.06.2018 in Tiefenbronn und am 26.06.2018 in Neuhausen öffentlich vorberaten. In der öffentlichen Verbandsversammlung am 05.07.2018 wurde den Abwägungsvorschlägen gefolgt und der Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans (Fortschreibung IV) gefasst.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB wurden nochmals vom BUND und der Stadt Pforzheim Bedenken vorgetragen, jedoch in beiden Fällen durch einen Verweis auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits vorgetragenen Stellungnahmen (Stadt Pforzheim) bzw. durch eine nahezu identische Wiederholung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung (BUND).
Auch das Landwirtschaftsamt des Landratsamtes Enzkreis hat seine Bedenken gegenüber der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Ost in Tiefenbronn nach Osten mit den bereits bei der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Argumenten nochmals bekräftigt.
In der Abwägung sind die zuvor angeführten Argumente für die Beibehaltung der Flächenänderungen weiterhin gültig, so dass die Bedenken von BUND, Landwirtschaftsamt und der Stadt Pforzheim unberücksichtigt blieben.