

## **Öffentliche Bekanntmachung**

### **Änderung des Flächennutzungsplanes (Fortschreibung IV)** **Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Nach Vorberatungen in den Gemeinderäten der Gemeinden Tiefenbronn und Neuhausen hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Tiefenbronn in ihrer öffentlichen Sitzung am 19.12.2017 und am 28.02.2018 den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom November 2017 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst Änderungen zur Ausweisung von Gewerbeflächen und Wohnbauflächen. Ziel und Zweck der Planung und die einzelnen Änderungsbereiche sind nachfolgend kurz beschrieben.

#### **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 Gewerbeflächenenerweiterungen bzw. die Umstrukturierung vorhandener Reserven im Flächennutzungsplan integrierte.

##### **a) Gemeinde Tiefenbronn**

- Gemarkung Tiefenbronn: Erweiterung Gewerbegebiet Ost in Tiefenbronn nach Osten insgesamt ca. 10,6 ha / davon anrechenbare Fläche ca. 8,8 ha
- Gemarkung Tiefenbronn: Darstellung einer langfristigen Potenzialfläche (ohne Rechtswirkung) nördlich L 573 beim derzeitigen Netto-Markt, ca. 3,7 ha

##### **b) Gemeinde Neuhausen**

- Gemarkung Neuhausen: Erweiterung Gewerbegebiet West in Neuhausen nach Westen ca. 6,7 ha zuzüglich der Waldumwandlung für den erforderlichen Waldabstand ca. 1,8 ha
- Gemarkung Neuhausen: Reduzierung der Gewerbefläche Waldäcker (Bereich Jägerstraße) um ca. 1,4 ha und Umwidmung der verbleibenden Fläche in gemischte Baufläche ca. 0,6 ha
- Gemarkung Neuhausen: Darstellung einer langfristigen Potenzialfläche (ohne Rechtswirkung) im südwestlichen Anschluss an die geplante Gewerbegebietserweiterung West, ca. 3,5 ha

## **Wohnbauflächen**

Die Gemeinde Tiefenbronn verfügt nach der raschen Auffüllung des Wohnbaugebietes 'Heimerwegwiesen' im Ortsteil Lehningen nur noch über geringe Wohnbauflächenreserven im Flächennutzungsplan.

Gleichzeitig besteht in der Gemeinde Tiefenbronn bzw. im Verbandsgebiet Tiefenbronn – Neuhausen eine spürbar hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen - nicht zuletzt auch durch die Erweiterung oder Neuansiedlung bedeutender Arbeitgeber im Umfeld wie z.B. Bosch und Porsche.

Als Ergebnis artenschutzrechtlicher Untersuchungen sieht die Gemeinde Neuhausen den Bedarf, im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbauflächen im Sinne eines Flächentauschs neu abzugrenzen bzw. zu reduzieren. Weiterhin ergibt sich im Kernort Neuhausen die Möglichkeit einer Innenentwicklung auf dem Areal eines ehemaligen Autohauses.

Der Wohnbauflächenbedarf wurde anhand von Bedarfsanalysen für beide Gemeinden Tiefenbronn und Neuhausen untersucht, ergänzt durch eine Erläuterung und Begründung für die im bisherigen Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbauflächen in Neuhausen.

### **a) Gemeinde Tiefenbronn**

- Gemarkung Tiefenbronn: Wohnbauerweiterung Finkenhütte am nördlichen Ortsausgang von Tiefenbronn (östlich Seehausstraße) ca. 4,2 ha zuzüglich einer gemischten Baufläche ca. 0,3 ha als Übergang zu östlich angrenzenden Gewerbenutzungen
- Gemarkung Mühlhausen: Wohnbauerweiterung Obere Steig am nordwestlichen Ortsrand von Mühlhausen ca. 1,9 ha

### **b) Gemeinde Neuhausen**

- Gemarkung Neuhausen: Erweiterung der Wohnbaufläche 'Falter' im zentralen Ortsbereich zwischen Sebastianstraße, Calwer Straße und Pforzheimer Straße ca. 1,9 ha
- Gemarkung Neuhausen: Reduzierung der Wohnbaufläche 'Unter der Ziegehütte' am östlichen Ortsausgang zwischen Lehninger und Münklinger Straße um ca. 1,9 ha
- Gemarkung Neuhausen: Innenentwicklung an der Pforzheimer Straße auf dem Areal eines ehemaligen Autohauses ca. 0,24 ha

**Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit Begründung und Umweltbericht vom 19.03.2018 bis 23.04.2018 öffentlich ausgelegt und zwar in der**

#### Gemeinde Neuhausen:

Rathaus, Pforzheimer Straße 20, Flur im Erdgeschoss

Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag

Donnerstagnachmittag von

8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

14.00 Uhr bis 18.30 Uhr

## Gemeinde Tiefenbronn

Rathaus, Gemmingenstraße 1, Zimmer 14 (kleiner Sitzungssaal)

Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag

8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Montagnachmittag von

15.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Während der Auslegungsfrist können Anregungen in den oben genannten Dienststellen bzw. beim Gemeindeverwaltungsverband Tiefenbronn

Rathaus Tiefenbronn, Gemmingenstraße 1, 75233 Tiefenbronn

schriftlich oder mündlich zur Niederschrift, jeweils beim Bauamt, vorgebracht oder abgegeben werden.

Die Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes können auch auf der Homepage der Gemeinde Tiefenbronn ([www.tiefenbronn.de/gemeindeleben/gemeindeentwicklung](http://www.tiefenbronn.de/gemeindeleben/gemeindeentwicklung)) Gemeinde Neuhausen ([www.neuhausen-enzkreis.de/gemeindeentwicklung](http://www.neuhausen-enzkreis.de/gemeindeentwicklung)) eingesehen werden.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Einzeländerung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

### **Bestandteile der ausgelegten Unterlagen sind auch**

- a) die gesonderten Anlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans:
  - 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
- b) Unterlagen zur Abwägung der den im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen
  - Abwägungssynopse (Stand 01.09.2017) mit Wiedergabe der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag sowie folgenden Anlagen:
  - Geplante Erweiterung Gewerbegebiet Ost: Baugrundvorerkundung und Klä-

- rung Einzugsgebiet Quelle / Klinger + Partner, November 2016
- Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Gewerbegebietes Ost im Ortsteil Tiefenbronn / BS-Ingenieure, Juni 2017
- Gewinn Nussäcker und Gewinn Obere Steig: Baugrund- und Schichtwassererkundung / Klinger + Partner, August 2017
- geplante Wohngebietserweiterung am westlichen Ortsrand Mühlhausen (Obere Steig): Aktenvermerk zur zusätzlichen Verkehrsbelastung / Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler + Leutwein, August 2017

**Weitere Bestandteile der ausgelegten Unterlagen sind auch die vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen:**

- a) Umweltbericht (Stand 16.01.2018) mit
- Bewertung der Änderungsbereiche im Hinblick auf den Ausgangszustand und die Auswirkungen des Vorhabens jeweils bezogen auf die Schutzgüter Geologie und Boden, Wasserhaushalt, Klima, Landschaftsbild, Biotoptypen, Fauna, Mensch, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie einer Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung
  - Voruntersuchung (Voreinschätzung) zur artenschutzrechtlichen Prüfung auf Grundlage der Habitatausstattung des Gebiets und Eignung als Lebensraum für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Insekten sowie auf Grundlage von Zufallsbeobachtungen; gfls. Empfehlungen für vertiefte artenschutzrechtliche Untersuchungen bestimmter Artengruppen im Zuge der Bebauungsplanung
  - Allgemeine Empfehlungen für grünordnerische Maßnahmen zur Berücksichtigung / Konkretisierung in der Bebauungsplanung
  - Zusammenfassung
- b) Umweltbezogene Stellungnahmen zusammengefasst nach Themenblöcken

Thema	Stellungnahme von	Stichwort
Wasserhaushalt	Landratsamt Enzkreis Umweltamt	zu Tiefenbronn Erweiterung Gewerbegebiet Ost: Hinweis auf Lage in Wasserschutzgebietszonen allgemein: Berücksichtigung einer naturverträglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung
	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	zu Tiefenbronn Erweiterung Gewerbegebiet Ost und Potenzialfläche für Gewerbe in Tiefenbronn nördlich der L 573: Hinweis auf fachtechnisch abgegrenzte Wasserschutzgebietszonen IIIB / IIIA
	Öffentlichkeit (Maurer)	zu Tiefenbronn Erweiterung Gewerbegebiet Ost: Hinweis auf Brunnenstube im bzw. am Rand des Planbereichs und mögliche Beeinträchtigungen der Quellschüttung bzw. des Einzugsgebietes des Quelle
Bodenfläche	Landratsamt Enzkreis Umweltamt	zu Tiefenbronn / Mühlhausen, Wohnbaufläche Nussäcker (inzwischen entfallen): innerhalb des Gebiets Altstandort mit Eintrag ins Bodenschutzkataster
	Landratsamt Enzkreis Landwirtschaftsamt	allgemein: Bedenken gegenüber Flächeninanspruchnahme vorwiegend landwirtschaftlich genutzter, hochwertiger Böden

	BUND / Ortsgruppe Biet	allgemein: Bedenken gegenüber Flächeninanspruchnahme und den zugrunde gelegten Bedarfsnachweisen, Verweis auf Innenentwicklung, Umweltbericht bei frühzeitiger Beteiligung nicht vorliegend
	Stadt Pforzheim	allgemein: Bedenken bzgl. der vorgesehenen Gewerbegebietserweiterungen hinsichtlich des Flächenumfangs und dem zugrunde gelegten Bedarfsnachweis
	Öffentlichkeit (Maurer)	allgemein: Bedenken gegenüber Flächeninanspruchnahme im Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbild, den Flächenverlust für Natur und Umwelt sowie die landwirtschaftliche Nutzung
	Öffentlichkeit (Dollansky)	allgemein: Bedenken gegenüber Flächeninanspruchnahme und den zugrunde gelegten Bedarfsnachweisen
Immissionschutz	Landratsamt Enzkreis Umweltamt	zu Tiefenbronn Wohnbauerweiterung Finkenhütte: Beachtung potenzieller Konflikte Wohnen / angrenzendes Gewerbegebiet
	TSV Mühlhausen	zu Wohnbauerweiterung Nussäcker in Tiefenbronn / Mühlhausen (inzwischen entfallen) und Wohnbauerweiterung Finkenhütte in Tiefenbronn: Bedenken gegenüber einem Heranrücken von Wohnbauflächen an bestehende Sportflächen
	Stadt Heimsheim	zu Tiefenbronn Erweiterung Gewerbegebiet Ost: Befürchtung einer Verkehrszunahme im Bereich Heimsheim und daraus hervorgehende Immissionsbelastungen für Wohngebiete in Heimsheim
Denkmalschutz	RP Stuttgart / Landesamt für Denkmalpflege	zu Tiefenbronn / Mühlhausen Wohnbaufläche Obere Steig: Hinweis auf Bildstock (Kulturdenkmal) und alt-/mittelsteinzeitlichen Fundplatz im Randbereich der Planfläche
		zu Tiefenbronn Erweiterung Gewerbegebiet Ost: Hinweis auf vermutete Straße aus römischer oder mittelalterlicher Zeit am östlichen Gebietsrand
Schutzgebiete	Landratsamt Enzkreis Amt für Baurecht und Naturschutz	zu Neuhausen Erweiterung Gewerbegebiet West: erforderliche Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes 'Neuhausen Biet'
	BUND / Ortsgruppe Biet	zu Neuhausen Erweiterung Gewerbegebiet West: Eingriff in das Landschaftsschutzgebietes 'Neuhausen Biet'
Wald	Landratsamt Enzkreis Amt für Baurecht und Naturschutz	zu Neuhausen Erweiterung Gewerbegebiet West: erforderliche Waldumwandlungserklärung,
	Landratsamt Enzkreis Forstamt	zu Neuhausen Erweiterung Gewerbegebiet West: erforderliche Waldumwandlungserklärung
	Regierungspräsidium Freiburg / Landesbetrieb Forst:	zu Neuhausen Erweiterung Gewerbegebiet West: erforderliche Waldumwandlungserklärung

Tiefenbronn, den 08.03.2018



Frank Spottke  
Verbandsvorsitzender