



am 15.02.2023 in Calw

T. Bahnert

## **Tagesordnungspunkt 5 – zur Beschlussfassung**

**Betreff: 8. Änderung des Regionalplans 2015 Nordschwarzwald, Teilrücknahme eines Regionalen Grünzugs auf Gemarkung Bad Liebenzell-Unterhaugstett;  
Hier: Einleitung des Verfahrens**

**Bezug: Vorlage 29/2022** (Sitzung des PA am 25.05.22)

### **Beschlussantrag:**

1. Der Planungsausschuss befürwortet den Antrag der Stadt Bad Liebenzell vom 29.09.2022 auf punktuelle Änderung des Regionalplans 2015, hier die Teilrücknahme eines Regionalen Grünzugs auf Gemarkung Bad Liebenzell-Unterhaugstett, und beauftragt die Geschäftsstelle, einen Änderungsentwurf zu erarbeiten, sobald die Antragsunterlagen vollständig vorliegen.
2. Der Planungsausschuss beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 8. Änderung des Regionalplans 2015, so dass die nächsten Verfahrensschritte baldmöglich von der Geschäftsstelle in die Wege geleitet werden können.

### **Begründung:**

In der Sitzung des Planungsausschusses am 25. Mai 2022 wurden der Sachstand und der Zeitplan der 6. Änderung des Regionalplans 2015, der 7. Änderung des Regionalplans 2015 und für die Gesamtfortschreibung des Regionalplans vorgestellt. In der Vorlage 29/2022 zur Gesamtfortschreibung wurde dargelegt, dass es aufgrund des Zeitplans Sinn machen könne, den Kommunen, die einen dringenden und akuten Bedarf an der Entwicklung von solchen Siedlungsflächen nachweisen können, die innerhalb von Regionalen Grünzügen, Grünzäsuren oder Vorranggebieten des derzeit noch geltenden Regionalplans 2015 oder der Teilregionalpläne Rohstoffsicherung oder Landwirtschaft liegen, die Möglichkeit einzuräumen, für diese Gebiete ein weiteres (letztmaliges) Verfahren zur (dann 8.) Änderung des Regionalplans 2015 zu beantragen. Der PA befürwortete diese Initiative der Geschäftsstelle.

Als Voraussetzung dafür und auch zur Gewährleistung der zügigen Bearbeitung eines solchen Verfahrens wurde festgelegt, dass die Kommunen für diese Fälle der Geschäftsstelle vollständige und qualitativ ausreichende Alternativenuntersuchungen und vollständige Umweltprüfungen zur Verfügung stellen müssten, die sie ja für die Genehmigungsfähigkeit dieser Flächen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sowieso benötigen. Andernfalls wäre die Aufnahme von Anträgen zur Rücknahme von regionalplanerischen Restriktionen in ein solches 8. Änderungsverfahren des Regionalplans 2015 ausgeschlossen. Da die Geschäftsstelle keine

freien Kapazitäten hat, um Alternativenuntersuchungen und Umweltprüfungen für solche kommunal gewünschten Flächen eigenständig durchzuführen, würde ein solches 8. Änderungsverfahren ausschließlich auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen der Kommunen geführt werden müssen; die Kommunen wären dann auch für deren inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit verantwortlich. Für die Vorlage dieser Unterlagen wurde als Stichtag der 30.09.2022 festgelegt.

Mit Schreiben vom 10.06.2022 wurden alle 70 Städte und Gemeinden der Region aufgefordert, bis spätestens zum 30.09.2022 entsprechend begründete Anträge einzureichen. Folgende neun Antworten gingen dazu bei der Geschäftsstelle ein (mit Bearbeitungsvermerk):

Absender	Datum	Inhalt	Bearbeitungsvermerk
Gemeinde Straubenhardt	07.07.22	Unterlagen zur 4. Änderung des FNP mit der Bitte, die aufgeführten Flächen bei der Planung zu berücksichtigen	Die Flächen berühren keine etwa entgegenstehenden Festlegungen des Regionalplans 2015; Berücksichtigung im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplans (14.07.22)
Gemeinde Ispringen	22.07.22	Hinweis auf den in Bearbeitung befindlichen FNP 2035 mit einer angestrebten neuen Wohnbaufläche; allerdings lägen die für ein Einzeländerungsverfahren des R-Plans erforderlichen Unterlagen nicht vor	Kenntnisnahme; Berücksichtigung im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplans und Prüfung im Rahmen der FNP-Fortschreibung des NBV Pforzheim
Stadt Horb am Neckar	26.07.22	Dank, derzeit kein Bedarf für eine weitere Änderung	Kenntnisnahme
Gemeinde Wiernsheim	29.07.22	Kein Änderungsbedarf für den Regionalplan 2015	Kenntnisnahme
Gemeinde Eutingen im Gäu	01.09.22	Derzeit keine akuten und dringlichen Änderung, die gemeldet werden könnten	Kenntnisnahme
Gemeinde Egenhausen	12.09.22	Hinweis auf laufende Fortschreibung des FNP und auf zwei geplante Gebietserweiterungen, denen der R-Plan 2015 entgegensteht, als Zukunftsziele	Vorschlag, die Gebiete konkret abzugrenzen und dann in der Geschäftsstelle auf Realisierbarkeit zu prüfen; evtl. Ausformungsspielraum ausloten (26.09.22)
Gemeinde Ostelsheim	19.09.22	Antrag auf Rücknahme des Grünzuges nordöstlich des künftigen Haltepunktes der Hermann-Hesse-Bahn als Ent-	Vorschlag, das angedachte Gebiet konkret abzugrenzen und Berücksichtigung dessen im Zuge der Gesamtfort-

		wicklungspotenzial für die künftige wohnbauliche Entwicklung	schreibung des Regionalplans (19.10.22); keine Eilbedürftigkeit erkennbar
Stadt Alpirsbach	29.09.22	<p>Antrag auf Arrondierung des GE-Gebietes „Höhe“ in Alpirsbach-Peterzell gemäß FNP 2015 und Neuausweisung eines Sondergebietes bzw. Umwandlung einer Teilfläche des im FNP ausgewiesenen GE-Gebietes „Höhe“ zu einem Sondergebiet <i>(für großflächigen Einzelhandel, Erg. d. Verf.)</i></p> <p><i>Für die weitere Befassung mit dem geplanten Einzelhandelsvorhaben fehlt u. a. nach wie vor die notwendige Auswirkungsanalyse; die Notwendigkeit einer solchen Analyse wurde der Stadt im Rahmen einer online-Besprechung bereits am 21.07.22 aufgezeigt. Außerdem sollte die Stadt die Position der höheren Raumordnungsbehörde einholen.</i></p>	<p>Die Antragsformulierung geht am Kern des Anliegens vorbei: Weder die ‚Arrondierung‘ der Fläche noch die Darstellung eines SO-Gebietes im FNP (bisher GE) betreffen Ziele, Grundsätze oder Darstellungen des Regionalplans 2015. Stattdessen wünscht die Stadt die Zustimmung des RV zum geplanten großflächigen Einzelhandel in dem SO in Peterzell im Umfang von rd. 8.000 m<sup>2</sup> VKF.</p> <p>Dies sieht die Geschäftsstelle sehr kritisch bzw. als unzulässig an (schon Dr. Proske am 03.11.2021), da damit mehrere Ziele des LEP BW 2002 und des Regionalplans 2015 zum großflächigen Einzelhandel verletzt würden. Im Antrag ist im Weiteren die Rede von der Bitte, dies „bei der Fortschreibung des Regionalplans“ zu berücksichtigen - also nicht im Zuge einer Einzeländerung. Zwischenantwort am 15.12.22 an die Stadt; Besprechung VD Klein mit Herrn BM Pfaff am 18.01.23</p>
Stadt Bad Liebenzell	29.09.22	Rücknahme des Regionalen Grünzugs für die Entwicklung/ Erweiterung des GE-Gebietes „Egarten“ in Unterhaugstett (BA 2, Umfang ca. 3,8 ha, sh. die Anlagen zu dieser Vorlage)	Tendenz zur Befürwortung des Antrags seitens der Geschäftsstelle (20.10.22); weitere Zwischenantwort mit einigen Nachforderungen zu den beizubringenden Unterlagen (01.12.22) und Verweis auf das weiter vorgesehene Verfahren: ggf. Einleitungsbeschluss durch den Planungsausschuss in der Sitzung am 15.02.2023

Der Antrag der Stadt Bad Liebenzell auf Rücknahme des Grünzuges bei Unterhaugstett ist der einzige, der für ein 8. Änderungsverfahren in Betracht kommt; die anderen Anträge bzw. Hinweise werden gemäß dem Bearbeitungsvermerk behandelt. Die Stadt Bad Liebenzell strebt die Rücknahme des Grünzuges für eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Egarten“ in Unterhaugstett schon seit einigen Jahren an, konnte aber bisher nur ein erstes Teilgebiet über einen Antrag zur Abweichung vom dort festgelegten Ziel „Regionaler Grünzug“ des Regionalplans 2015 einer Umsetzung näherbringen (Genehmigung RP KA 21.12.2018); seitdem stocken jedoch die weiteren Verfahrensschritte zur Realisierung des gesamten Erweiterungsgebietes. Derzeit hat die Stadt keine verfügbaren Gewerbegebiete mehr, die sie anbieten könnte.

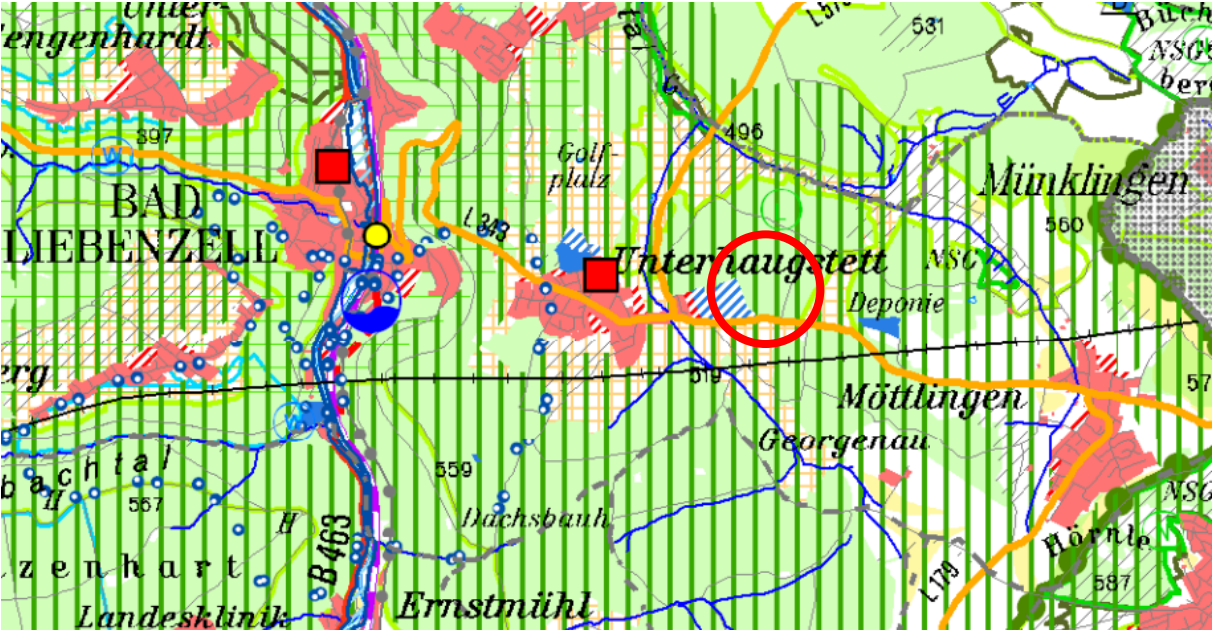
Im Antragsschreiben der Stadt vom 29.09.2022 und der Ergänzung vom 27.01.23 (sh. Anlage 1) ist der Vorgang und der Sachverhalt genannt, Anlage 2 stellt in einer Karte die Fläche der beantragten Rücknahme des Grünzuges dar und Anlage 3 umfasst eine nähere Beschreibung des Vorhabens. Mit Schreiben vom 1. Dezember 2022 wurde der Stadt mitgeteilt, welche noch zu ergänzenden Unterlagen (neben den bereits vorgelegten) erforderlich sind, um den Antrag sachgerecht in die Gremien des Regionalverbandes einbringen zu können, so unter anderem eine detaillierte Karte der Fläche, für die ganz konkret die Rücknahme des Grünzuges beantragt wird, eine Kurzbeschreibung des Vorhabens gemäß der Vorgabe des Regionalverbandes und den schon 2018 festgelegten ‚Eckpunkten‘ der erforderlichen Unterlagen, die nähere Begründung der Eilbedürftigkeit des Vorhabens und eine Begründung, warum eine Realisierung des ersten Teilabschnittes der Erweiterung des GE „Egarten“ nicht schon ohne den zweiten BA, für den das Änderungsverfahren zur Rücknahme des Grünzuges beantragt wurde, möglich ist. Außerdem wurden bereits Hinweise zum später erforderliche Scopingverfahren, für die Umweltprüfung und für den Umweltbericht gegeben. Mit dem ergänzenden Schreiben vom 27.01.2023 hat die Stadt weitere der geforderten Unterlagen vorgelegt.

Sofern der Planungsausschuss die Einleitung des Verfahrens beschließt, wird die Geschäftsstelle anhand der von der Stadt zur Verfügung gestellten Unterlagen die weiteren Verfahrensschritte in die Wege leiten: Scoping mit den Umweltbehörden, ggf. Vervollständigung der Entwurfsunterlagen und des Umweltberichtes (über die Stadtverwaltung zu erledigen), und Entwurf einer Beschlussvorlage für den Planentwurf und zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens für eine nächste Sitzung des Planungsausschusses.

Klaus Mack, MdB  
Verbandsvorsitzender

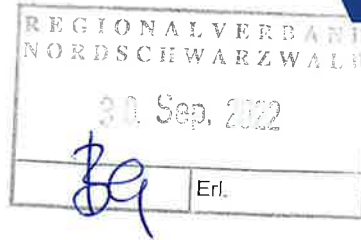
- Anlagen:**
- 1) Antrag der Stadt Bad Liebenzell vom 29.09.2022
  - 2) Karte der beantragten Rücknahme des Regionalen Grünzuges
  - 3) Kurzbeschreibung des Vorhabens

Übersichtskarte (Quelle RVNSW)



Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan 2015 mit dem Änderungsbereich





**Regionalverband Nordschwarzwald**  
Stellv. Verbandsdirektor  
Herrn Thomas Bahnert  
Westliche Karl-Friedrich Straße 29-31  
75172 Pforzheim

Ansprechpartner:  
Rainer Becht  
Bad Liebenzell, 29.09.2022

### Regionalplans Nordschwarzwald 2015

- **Antrag auf Änderung des Regionalplans Bereich Unterhaugstett**
  - o **Rücknahme des Regionalen Grünzuges für die Entwicklung/Erweiterung von Gewerbeflächen „Egarten“ in Unterhaugstett im Rahmen der bereits beschlossenen Änderung des Flächennutzungsplanes für Gewerbeflächen und Aufstellung eines Bebauungsplanes**

Sehr geehrter Herr stellvertretender Verbandsdirektor Bahnert,

[www.bad-liebenzell.de](http://www.bad-liebenzell.de)

schon anlässlich eines Besuches von Herrn Proske bei der Stadt Bad Liebenzell hatten wir die Regionalentwicklung und auch die Stadtentwicklung für die Stadt Bad Liebenzell besprochen seinerzeit mit Herrn Verbandsdirektor Proske besprochen.

Die Stadt hatte deshalb schon nach Kenntnisnahme der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes mit Schreiben vom 11.01.2018 einen formlosen Antrag auf Rücknahme des Regionalen Grünzuges östlich des Gewerbegebietes Egarten in Unterhaugstett gestellt da abzusehen war, dass eine Gesamtfortschreibung sehr zeitaufwändig sein würde und bis dahin sich die Nachfrage stetig erhöhen würde.

Wie wir damals schon festgestellt hatten, ist die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen im Landkreis Calw nicht zufriedenstellend. Seit 2015 versucht die Stadt Bad Liebenzell diesbezüglich eine Gewerbegebietserweiterung im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes „Egarten“ in Unterhaugstett auf den Weg zu bringen. Derzeit ist das Projekt soweit gediehen, dass der Forst- und Naturschutzrechtliche Ausgleich für eine ca. 9,8 ha große Fläche sichergestellt ist.

Der gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bad Liebenzell /Unterreichenbach als zuständiges Gremium hatte die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes am 31.07.2018 beschlossen. Gleichfalls hatte der Gemeinderat die Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Egarten II“ 2018 verabschiedet.

Beide Verfahren stagnieren seit einiger Zeit, da der Zielkonflikt mit dem Regionalplan noch nicht ausgeräumt ist und die höhere Forstbehörde erst die Waldumwandlungserklärung erteilt, wenn dieser Umstand gänzlich ausgeräumt ist. Ohne die Erklärung ist ein Erwerb von Waldflächen der Forst BW nicht möglich und somit auch keine Erschließung.

## Regionalplans Nordschwarzwald 2015

### - Antrag auf Änderung des Regionalplans Bereich Unterhaugstett

Diese Situation hat auch die Genehmigung auf Zielabweichung für eine ca. 5 ha große Fläche nicht verbessert. Die Verfahren hängen seit 2018 und die Stadt Bad Liebenzell kann den Anfragen auf Gewerbeflächen nicht nachkommen. Hatten wir noch 2018 wenige Flächen verfügbar sind diese bis auf 3 Stück (1 Fläche wird für die Erweiterung als Zufahrt benötigt und zwei weitere sind bis 2024 vertraglich als Erweiterungsfläche gesperrt.).

Somit hat die Stadt Bad Liebenzell keine verfügbaren Gewerbeflächen mehr welche sie anbieten könnte.

Der schon 2018 befürchtete Umstand ist nun eingetreten; die Stadt Bad Liebenzell kann die Nachfragen nicht bedienen.

Auch ein Zweitantrag auf weitere Zielabweichung konnte nicht gewährt werden.

Nach diesem Verlauf ist es auch den Vertretern der Stadt bitter aufgestoßen, dass der Regionalverband die kleine Stadt Bad Liebenzell auf die Gesamtfortschreibung seinerzeit vertröstet hatte und die gewerbestarke Stadt Pforzheim noch in einer 6. Änderung des Regionalplanes 2015 mit der Herausnahme eine weitaus größeren regionalen Grünzuges unterstützt hatte.

Der Stadt Bad Liebenzell bleibt nun nur noch dieser Antrag und Vollzug der Änderung des Regionalplanes 2015, um die Erschließung der Gewerbegebietserweiterung auch in Anbetracht der bisweilen sehr hohen Erschließungskosten, noch im gesamten (9,8 ha) vor 2025 verwerten zu können.

Wir bitten für die Antragstellung aus Kostengründen zu akzeptieren, dass wir für die Antragstellung die Unterlagen aus den einzelnen Verfahren von 2018 bis 2021 verwendet haben, da sich zwischenzeitlich auch keine Neuerungen ergaben.

Mit freundlichen Grüßen

Rainer Becht  
Leiter Stadtbauamt  
Stadtplanung und Bauverwaltung

Anl:  
Bebauungsplan Entwurf  
Flächennutzungsplanänderung  
Gewerbeflächenbedarfsnachweis  
Umweltbericht  
Tierökologisches Gutachten  
Waldumwandlungserklärung

*GR-Protokolle  
Planerisateflächen*





Stadt Bad Liebenzell – Kurhausdamm 2 - 4 – 75378 Bad Liebenzell

**Bauverwaltungsamt**

Per E-Mail

**Regionalverband Nordschwarzwald**  
Stellv. Verbandsdirektor  
Herrn Thomas Bahnert  
Westliche Karl-Friedrich Straße 29-31  
75172 Pforzheim

Ansprechpartner/in	Rainer Becht
Telefon	07052/408-315
Zimmer	315
E-Mail	becht@bad-liebenzell.de
Aktenzeichen/Zeichen	Egarten jz
Schriftstück-ID	032410
Datum	27.01.2023

### **Regionalplan Nordschwarzwald 2015**

- **Antrag auf Änderung des Regionalplans Bereich Unterhaugstett**
  - o **Rücknahme des Regionalen Grünzuges für die Entwicklung/Erweiterung von Gewerbeflächen „Egarten“ in Unterhaugstett im Rahmen der bereits beschlossenen Änderung des Flächennutzungsplanes für Gewerbeflächen und Aufstellung eines Bebauungsplanes**

Sehr geehrter Herr Bahnert,

wir bedanken uns für die positive Mitteilung, dass Sie die Herausnahme des Regionalen Grünzuges östlich von Unterhaugstett für das Gebiet „Egarten Erweiterung“ im Planungsausschuss am 15.02.2023 vorstellen und die Einleitung des 8. Änderungsverfahrens des Regionalplans 2015 beschließen lassen möchten.

Wir haben die Unterlagen wie gewünscht aufgearbeitet. Diese haben wir in der Anlage beigefügt.

Wir konkretisieren hiermit unseren Antrag vom 29.09.2022 auf Änderung des Regionalplans im Bereich Unterhaugstett, Rücknahme des Regionalen Grünzuges für die Entwicklung bzw. Erweiterung von Gewerbeflächen im Bereich „Egarten“.

Der Antrag bezieht sich vorrangig auf die östliche Teilfläche 2 mit einem Umfang von ca. 3,8 ha. Für die Teilfläche 1 (ca. 4,9 ha) sollte die positiv beschiedene Zielabweichung für die Herausnahme des Regionalen Grünzuges über eine Berichtigung im Rahmen des Verfahrens nachvollzogen werden.

In Ihrer Mail vom 01.12.2022 teilten Sie uns mit, dass Sie für den nächsten Verfahrensschritt einen konkreten Planentwurf sowie einen Umweltbericht benötigen. Wir hatten Ihnen zum Antrag vom September 2022 einen „Umweltbericht und vorbereitende Eingriffsregelung“ der werkgruppe gruen Stand Juli 2018 übermittelt. Ebenso lag dem Antrag ein aktueller Bebauungsplanentwurf gem. dem Verfahrenstand (Verfahren stagniert seit 2018) bei. Wir bitten nochmals kurz zu überprüfen, ob dies für das weitere Änderungsverfahren nicht ausreichend ist. Ansonsten würden wir dann die Ergänzung bzw. die Prüfung hierfür noch beauftragen.

Stadtverwaltung Bad Liebenzell ~ Kurhausdamm 2 - 4 ~ 75378 Bad Liebenzell ~ Telefon 07052 408-0  
~ Fax 07052 408-203 ~ E-Mail: stadt@bad-liebenzell.de

Verwaltung: Montag bis Freitag 08:30 bis 12:00 Uhr ~ Montag 13:30 bis 16:00 Uhr ~ Donnerstag  
13:30 bis 18:00 Uhr ~ Service-Center: Montag und Donnerstag 08.30 bis 18.00 Uhr ~ Dienstag,  
Mittwoch und Freitag 08.30 bis 13.00 Uhr

Sparkasse Pforzheim Calw ~ IBAN DE77 6665 0085 0003 3000 13 ~ BIC: PZHSDE66XXX  
Vereinigte Volksbank AG ~ IBAN: DE55 6039 0000 0072 3160 04 ~ BIC: GENODES1BBV

Anschrift

Öffnungszeiten

Bankverbindung



Stadt Bad Liebenzell - Kurhausdamm 2 - 4 - 75378 Bad Liebenzell

Nochmals vielen Dank für Ihre Unterstützung. Falls noch Fragen offen sein sollten bitten wir um kurze Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen

Rainer Becht  
Leiter Stadtbauamt  
Stadtplanung und Bauverwaltung

Stadtverwaltung Bad Liebenzell ~ Kurhausdamm 2 - 4 ~ 75378 Bad Liebenzell ~ Telefon 07052 408-0  
~ Fax 07052 408-203 ~ E-Mail: [stadt@bad-liebenzell.de](mailto:stadt@bad-liebenzell.de)

Anschrift

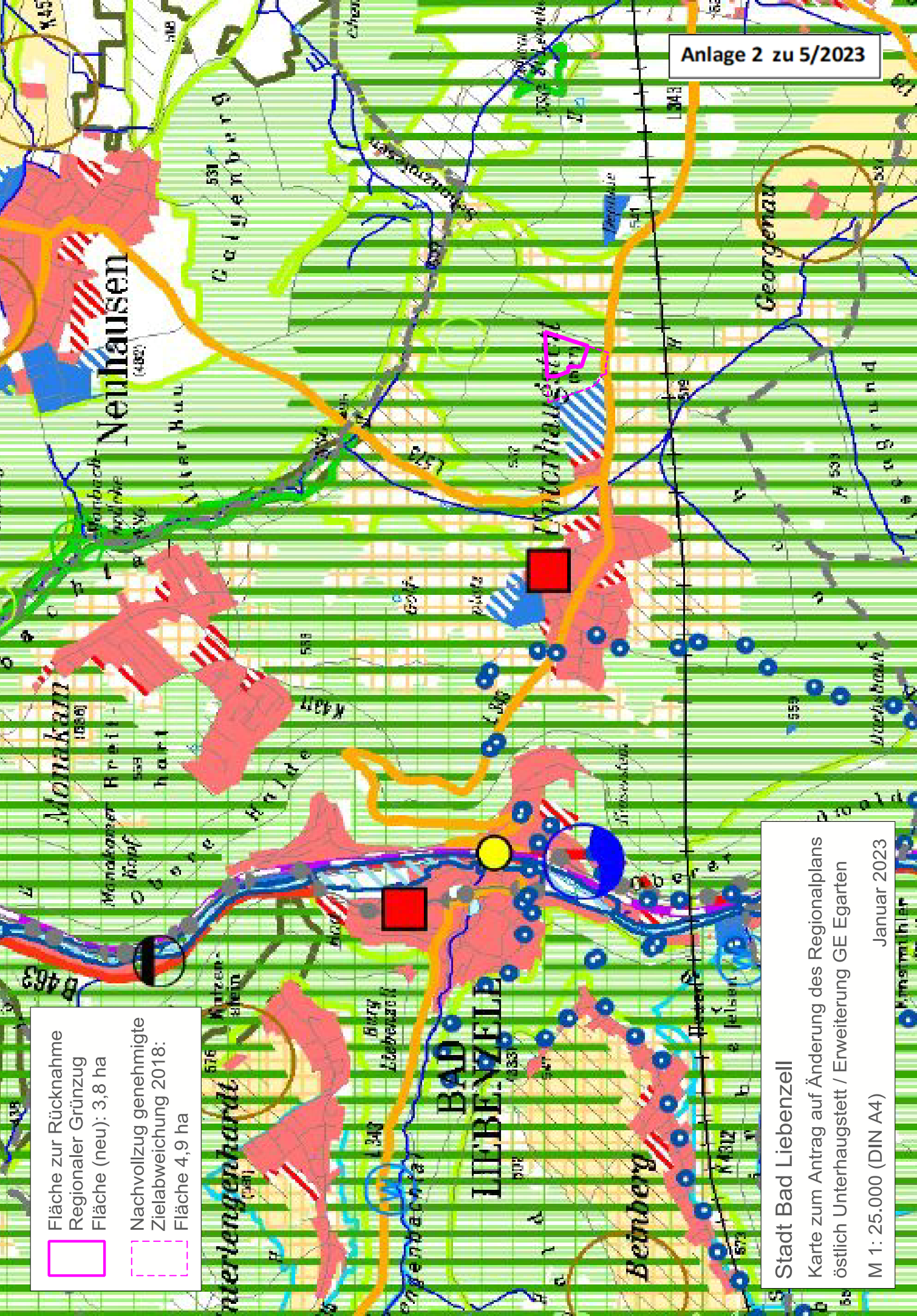
Verwaltung: Montag bis Freitag 08:30 bis 12:00 Uhr ~ Montag 13:30 bis 16:00 Uhr ~ Donnerstag  
13:30 bis 18:00 Uhr ~ Service-Center: Montag und Donnerstag 08.30 bis 18.00 Uhr ~ Dienstag,  
Mittwoch und Freitag 08.30 bis 13.00 Uhr

Öffnungszeiten

Sparkasse Pforzheim Calw ~ IBAN DE77 6665 0085 0003 3000 13 ~ BIC: PZHSDE66XXX  
Vereinigte Volksbank AG ~ IBAN: DE55 6039 0000 0072 3160 04 ~ BIC: GENODES1BBV

Bankverbindung

Fläche zur Rücknahme  
 Regionaler Grünzug  
 Fläche (neu): 3,8 ha  
 Nachvollzug genehmigte  
 Zielabweichung 2018:  
 Fläche 4,9 ha



Stadt Bad Liebenzell  
 Karte zum Antrag auf Änderung des Regionalplans  
 östlich Unterhaugstett / Erweiterung GE Egarten  
 M 1 : 25.000 (DIN A4)  
 Januar 2023



Stadt Bad Liebenzell



**Begründung zum  
Antrag auf Änderung des Regionalplans  
Bereich Unterhaugstett**

**Rücknahme des Regionalen Grünzuges für die  
Entwicklung/Erweiterung von Gewerbeflächen  
Bereich 'Egarten' in Unterhaugstett**

Januar 2023

---

Inhaltsverzeichnis

1	Beschreibung des Vorhabens .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Rahmenbedingungen des Planbereichs .....	2
2	Beschreibung der betroffenen Ziele und sonstigen Grundsätze .....	4
2.1	Vorgaben des Regionalplans und des Landesentwicklungsplans .....	4
2.2	Beschreibung des Zielkonflikts.....	4
3	Begründung der Änderung.....	5
3.1	Darstellung des Bedarfs und der Eilbedürftigkeit .....	5
3.2	Alternativenprüfung.....	6
3.3	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft .....	7
3.4	Darstellung / Prüfung des regionalplanerischen Ausgleichs.....	7

Anlage:

Karte (DIN A4): Darstellung der Flächen zur Rücknahme des Regionalen Grünzuges  
auf Grundlage der Raumnutzungskarte des Regionalplans

## **1 Beschreibung des Vorhabens**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Aufgrund des dringenden Bedarfs an gewerblichen Bauflächen in der Stadt Bad Liebenzell soll das bestehende Gewerbegebiet 'Egarten' im Stadtteil Unterhaugstett nach Osten erweitert werden. Hierzu ist die Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Bad Liebenzell – Unterreichenbach sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der geplante Erweiterungsbereich liegt in einem Regionalen Grünzug des Regionalplans Nordschwarzwald.

Seit 2015 hat die Stadt Bad Liebenzell in Vorbereitung der Erweiterungsabsicht 'Egarten' verschiedene Untersuchungen bearbeiten lassen und hat 2018 die entsprechenden Verfahrensschritte für die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung für eine erste Teilfläche eingeleitet. Diese beiden Planverfahren stagnieren derzeit, u.a. weil der Zielkonflikt mit dem Regionalplan bisher nur für die erste Teilfläche (4,9 ha) geklärt werden konnte. Gleichzeitig wird deutlich, dass eine Erschließung der Gesamtfläche – also unter Einbeziehung der Teilfläche 2 (3,8 ha) – auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten deutlich vorteilhafter wäre.

Hatte die Stadt Bad Liebenzell noch 2018 wenige Flächen verfügbar, sind inzwischen keine verfügbaren Gewerbeflächen mehr vorhanden, die die Stadt Bad Liebenzell für die eingehenden Nachfragen nach Gewerbegrundstücken anbieten kann.

Daher besteht nun der dringende Bedarf, die Planungen für die Gewerbegebietserweiterung 'Egarten' voranzubringen. Dafür ist die Rücknahme des Regionalen Grünzuges erforderlich.

### **1.2 Rahmenbedingungen des Planbereichs**

#### Örtliche Gegebenheiten / Schutzgebiete

Der bestehende Gewerbebestandort "Egarten" ist bereits etabliert und aufgrund seiner direkten Anbindung an die L 343 gut für gewerbliche Ansiedlungen geeignet.

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

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

Bei der vorgesehenen Erweiterungsfläche handelt es sich um eine Waldfläche, die auch künftig an zwei Seiten von Wald umgeben sein wird. Daher sind zum einen die entsprechenden forstrechtlichen Verfahren zur Waldumwandlung notwendig, zum anderen ist bei Umsetzung des Gebietes bzw. bei der verbindlichen Bauleitplanung der Waldabstand von 30 m gemäß § 4(3) LBO Baden-Württemberg zu beachten. Dies kann in Abstimmung mit der Forstbehörde durch Ausbildung eines entsprechenden Waldtraufes berücksichtigt werden, der als besondere Waldfläche nicht der Gewerbefläche zuzurechnen ist.

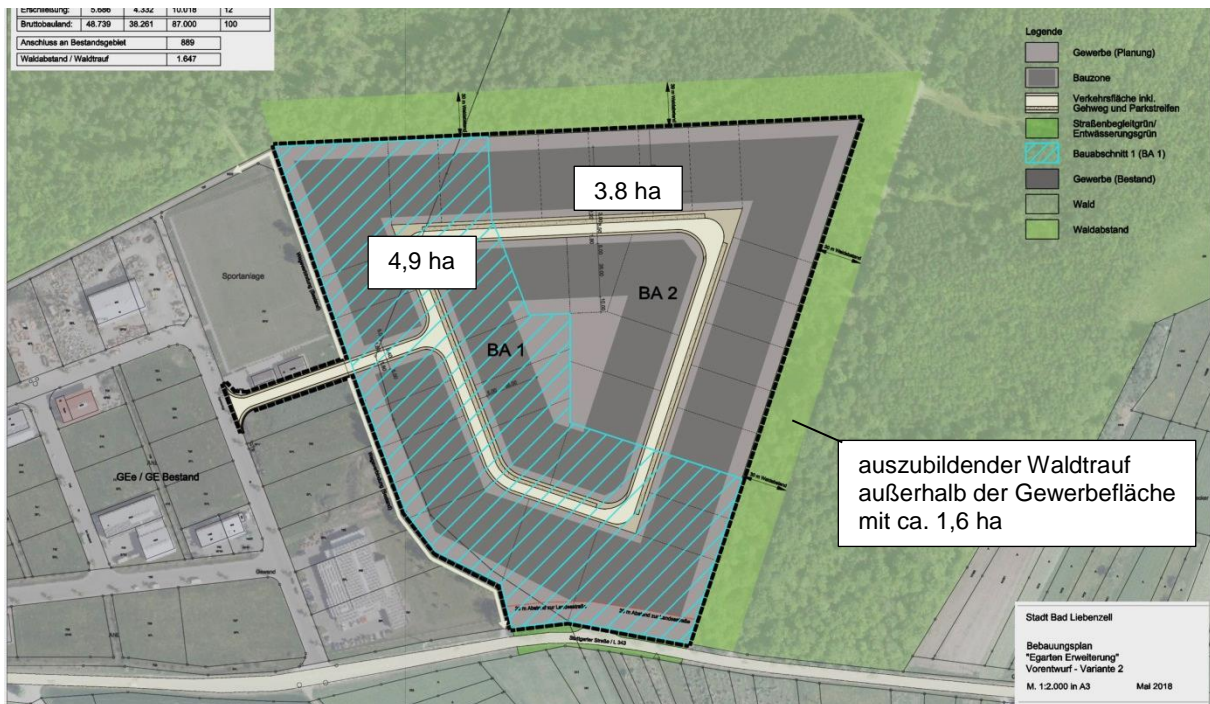
Der betreffende Planbereich liegt im Naturpark 'Schwarzwald Mitte/Nord' und in der Wasserschutzgebietszone IIIB. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind nicht betroffen.

### Lage und Umfang des Planbereiches / Stand der Bauleitplanung

Die vorgesehene Erweiterungsfläche schließt sich im Osten unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet 'Egarten' an und soll auch aus diesem heraus erschlossen werden. Der Planung lag von Beginn ein Gesamtkonzept für eine Erweiterung mit insgesamt ca. 8,7 ha zu Grunde, das so auch von Anfang an kommuniziert wurde.

In Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgaben wurde die vorgesehene Erweiterungsfläche dann jedoch in zwei Bauabschnitte / Teilflächen unterteilt.

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



Für die westliche Teilfläche 1 mit 4,9 ha wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- a) FNP-Änderung (Teilfläche 1)
  - Aufstellungsbeschluss am 31.07.2018
  - frühzeitige Beteiligung nach § 3(1) + § 4(1) BauGB: 08.10.2018 – 05.11.2018
  - Beteiligung nach § 3(2) + § 4(2) BauGB: 08.04.2021 – 08.05.2021
  - Antrag auf Waldumwandlungserklärung (Antragsunterlagen vom 25.02.2021)
- b) Bebauungsplan (Teilfläche 1)
  - Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan am 17.07.2018
  - frühzeitige Beteiligung nach § 3(1) + § 4(1) BauGB: 02.07.2021 – 09.08.2021

Weiterhin wurde für die Teilfläche 1 von der Stadt Bad Liebenzell am 12.09.2018 ein Antrag auf Zielabweichung bzgl. des Regionalen Grünzugs gestellt, der vom Regierungspräsidium Karlsruhe / Raumordnung am 21.12.2018 positiv beschieden wurde.

Für die Teilfläche 2 sind bisher keine Verfahrensschritte in der Bauleitplanung erfolgt. Der aktuelle Antrag auf Änderung des Regionalplans bezieht sich daher vorrangig auf die östliche Teilfläche 2 mit einem Umfang von ca. 3,8 ha.

Für die Teilfläche 1 (ca. 4,9 ha) soll die positiv beschiedene Zielabweichung durch Herausnahme des Regionalen Grünzugs nachvollzogen werden.

## **2 Beschreibung der betroffenen Ziele und sonstigen Grundsätze**

### **2.1 Vorgaben des Regionalplans und des Landesentwicklungsplans**

Für die Stadt Bad Liebenzell sind aus dem Regionalplan Nordschwarzwald folgende regionalplanerischen Vorgaben und Zuordnungen zu nennen:

- Ausweisung als Kleinzentrum  
Gemäß den textlichen Ausführungen des Regionalplanes hat Bad Liebenzell zudem „in den Bereichen Kur- und Krankenhauswesen und auf Grund sonstiger überdurchschnittlicher Infrastrukturausstattung (z.B. Gymnasien) teilweise unterzentrale Bedeutung.“
- Zuordnung zur Randzone um den Verdichtungsraum Pforzheim
- Festlegung der Kernstadt Bad Liebenzell und des Stadtteils Unterhaugstett als Siedlungsbereiche, auf die sich gemäß den textlichen Ausführungen des Regionalplanes die Siedlungstätigkeit konzentrieren soll.

... und folgende Vorgaben / Zuordnungen aus dem Landesentwicklungsplan:

- Lage auf der Landes-Entwicklungssachse zwischen Pforzheim – Calw - Horb

Hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung sind auch folgende Grundsätze des Regionalplans zu nennen, die relevant sind und für die geplante Erweiterung 'Egarten' sprechen:

- G (1) In der Region Nordschwarzwald ist verstärkt die Schaffung von Arbeitsplätzen in einer den Aufgaben der Region entsprechenden Art und Zahl anzustreben.
- G (2) Bei der Standortwahl für Industrie- und Gewerbebetriebe sowie für Dienstleistungseinrichtungen sollen insbesondere die Nähe zu Zentralen Orten, die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sowie die Zuordnung der Arbeitsplätze zu vorhandenen und geplanten Wohnsiedlungen berücksichtigt werden.
- G (3) Bei der Ausweisung erforderlicher Flächen sollen die natürlichen Gegebenheiten beachtet und eine Beeinträchtigung der natürlichen Ressourcen weitestgehend ausgeschlossen werden.
- G (4) Die Ausweisung geeigneter Flächen soll an vorhandene Standorte angebunden werden.

### **2.2 Beschreibung des Zielkonflikts**

Wie unter Ziffer 1.2 dargelegt, ist durch die vorgesehene Planung der im Regionalplan festgelegte Regionale Grünzug – zusätzlich zur bereits genehmigten Zielabweichung für die Teilfläche 1 – für die Teilfläche 2 noch in einem Umfang von 3,8 ha betroffen.

Gemäß Bescheid zur Zielabweichung 2018 zur Teilfläche 1 vom Regierungspräsidium Karlsruhe besteht die Aufgabe des hier konkret betroffenen Regionalen Grünzuges insbesondere in seiner siedlungsgliedernden Funktion entlang der Landesentwicklungssachse Karlsruhe – Pforzheim – Calw – Nagold – Horb und in diesem Zusammenhang in einem Schutz der unbebauten Freiräume. Das Regierungspräsidium Karlsruhe sah hier die raumgliedernde Funktion des Regionalen Grünzuges weiterhin erhalten, da sich die Flächeninanspruchnahme auf untergeordnete Teilbereiche des Regionalen Grünzuges erstreckt und der Siedlungsabstand zwischen Unterhaugstett und Möttlingen durch die Planung nicht erheblich reduziert wird.



### **3 Begründung der Änderung**

#### **3.1 Darstellung des Bedarfs und der Eilbedürftigkeit**

##### Bedarfsanalyse 2017

Zur Vorbereitung der vorgesehenen Gewerbeflächenerweiterung am Standort 'Egarten' hat die Stadt Bad Liebenzell im Mai 2017 eine Gewerbeflächen-Bedarfsanalyse durch das Büro Gerhardt bearbeiten lassen. Auf Grundlage verschiedener Zielwerte für die Beschäftigten-dichte haben sich im Ergebnis folgende Bedarfswerte ergeben:

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

Die vorgesehene Gewerbeflächenerweiterung liegt in ihrer Gesamtfläche mit 8,7 ha innerhalb der ermittelten, unteren Bedarfsspanne und kann damit einer Bedarfsdeckung in einem nahen Zeithorizont zugeordnet werden. Im Rahmen der FNP-Änderung zur Teilfläche 1 war die Gewerbeflächenbedarfsanalyse Bestandteil der Beteiligungsunterlagen und fand die Zustimmung der Raumordnungs- und Genehmigungsbehörden.

##### Akuter Bedarf: inzwischen keine gewerblichen Baugrundstücke mehr verfügbar

Wie unter Ziffer 1.1 bereits dargelegt, sind in der Stadt Bad Liebenzell inzwischen keine verfügbaren Gewerbeflächen mehr vorhanden, so dass die Stadt Bad Liebenzell die eingehenden Nachfragen nach Gewerbestücken nicht bedienen kann.

##### Stagnierende Bauleitplanverfahren / Wirtschaftlichkeit

Da der Zielkonflikt mit dem Regionalplan noch nicht für die Gesamtfläche (Teilfläche 1 + 2) gelöst ist und die höhere Forstbehörde in Zusammenhang mit dem erforderlichen Grunderwerb erst die Waldumwandlungserklärung erteilt, wenn dieser Umstand gänzlich ausgeräumt ist, stagnieren seit einiger Zeit beide Bauleitplanungs-Verfahren (FNP-Änderung und Bebauungsplan) für die Teilfläche 1. Ohne die Waldumwandlungserklärung ist ein Erwerb von Waldflächen der Forst BW nicht möglich und somit auch keine Erschließung der Teilfläche 1.

Mit Blick auf den immer akuter werdenden Bedarf und die zunehmende Bedeutung einer wirtschaftlichen Erschließung mit den erforderlichen Infrastrukturen, sieht die Stadt Bad Liebenzell inzwischen die Notwendigkeit einer möglichen Überplanung für die Gesamtfläche mit den Teilflächen 1 und 2. Auch die Einteilung von Gewerbestücken wäre hier bzgl. Zuschnitt und Größe für unterschiedliche Betriebsstrukturen wesentlich flexibler zu handhaben.

##### Eilbedürftigkeit

Die Stadt Bad Liebenzell hat seit 2017 Planungen, Fachgutachten und Verfahren zur Erweiterung des Gewerbestandes 'Egarten' angestoßen. Nun ist der schon 2018 befürchtete Umstand eingetreten; dass die Stadt Bad Liebenzell über keinerlei Gewerbereserven mehr verfügt und die eingehenden Nachfragen nicht bedienen kann.

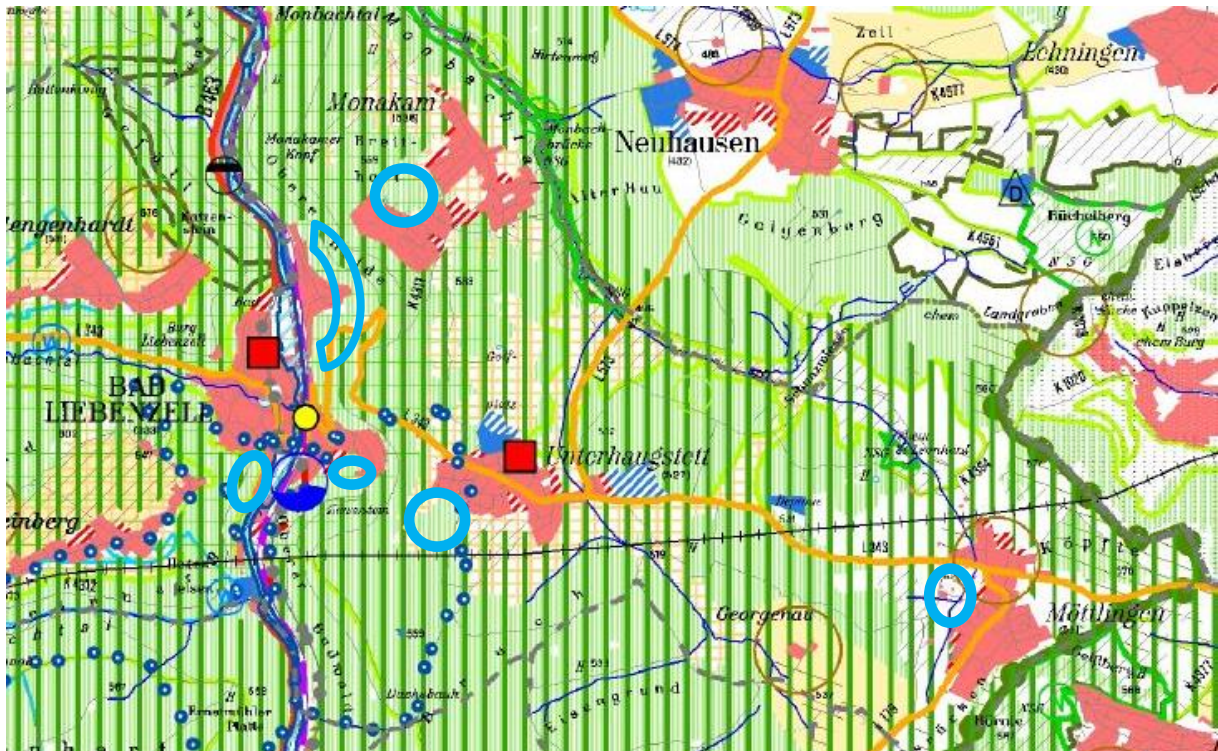
Daher kann das länger dauernde Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans zur Herausnahme des Regionalen Grünzugs nicht abgewartet werden. Um die erforderlichen Bauleitpläne in absehbarer Zeit zum Abschluss bringen zu können, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die schnellere Regionalplan-Änderung geschaffen werden.

### 3.2 Alternativenprüfung

Im Zuge des positiv beschiedenen Zielabweichungsverfahrens 2018 zur Gewerbeflächen-erweiterung Egarten wurde geprüft, ob eventuell alternative Flächenausweisungen in Frage kommen, die keinen Zielkonflikt mit dem Regionalplan auslösen. Betrachtet wurden

- potenzielle Erweiterungen bestehender Gewerbegebiete und
- potenzielle, neue Flächenansätze im Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen für den Bereich der östlichen Stadtteile und der Kernstadt
- *keine Betrachtung der westlichen Stadtteile aufgrund der räumlichen Situation, der fehlenden Anbindungsmöglichkeiten und fehlender funktionalen Ausrichtung*

Geprüfte Alternativstandorte (blauer Umring):



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

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

### 3.3 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Wie bereits aus den vorherigen Ausführungen deutlich wird, hat die Stadt Bad Liebenzell schon frühzeitig Untersuchungen und Fachgutachten zu Natur-, Landschafts- und Artenschutz angestoßen. Teilweise beziehen sie sich auf die Gesamtfläche (Teilfläche 1 + 2), teilweise auf die Teilfläche 1. So wurde 2018 auch bereits ein Umweltbericht für die Gesamtfläche vorbereitet. Im einzelnen sind folgende Fachgutachten zu nennen:

-	Tierökologisches Gutachten	Februar 2017	TF 1 + TF 2
-	Baumerfassung (Artenschutz)	Februar 2018	TF 1 + TF 2
-	<b>Umweltbericht und vorbereitende Eingriffsregelung FNP-Änderung</b>	<b>Juli 2018</b>	<b>TF 1 + TF 2</b>
-	Umweltbericht FNP-Änderung	25.02.2021	TF 1
-	Antrag Waldumwandlungserklärung für FNP-Änderung	25.02.2021	TF 1
-	Umweltbericht B-Plan	16.05.2021	TF 1

Mit Blick auf die notwendigen naturschutz- und forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Gewerbeflächenerweiterung 'Egarten' hat der Gemeinderat der Stadt Bad Liebenzell am 19.05.2020 die Entwicklung eines Alt- und Totholzkonzeptes beschlossen. Die daraus entwickelten Maßnahmen und Maßnahmenbereiche im Stadtwald Bad Liebenzell sind in einer entsprechenden Dokumentation vom 18.05.2021 dargestellt.

In den o.a. Umweltberichten werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Klima/Luft, Wasser, Landschaftsbild/Erholung, Fläche und biologische Vielfalt jeweils als erheblich eingestuft. Bei den Schutzgütern Mensch und Kultur-/Sachgüter sind die Auswirkungen unerheblich. Nach Bewertung der Schutzgüter enthalten die Umweltberichte jeweils Vorschläge zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich des Eingriffs (durch planinterne und planexterne Maßnahmen).

In der Endbewertung der Umweltberichte, auch im Umweltbericht 2018 für die Gesamtfläche, wird schließlich festgehalten, dass

- das Eingriffsrisiko bzw. der Raumwiderstand in einer Abstufung von mäßig / hoch / sehr hoch / extrem hoch insgesamt als hoch eingestuft wird,
- der Eingriff kompensierbar ist und
- nach Umsetzung der Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

In die Bewertungen der Umweltberichte sind auch die Ergebnisse der o.g. artenschutzrechtlichen Untersuchungen (Tierökologisches Gutachten und Baumerfassung) eingeflossen.

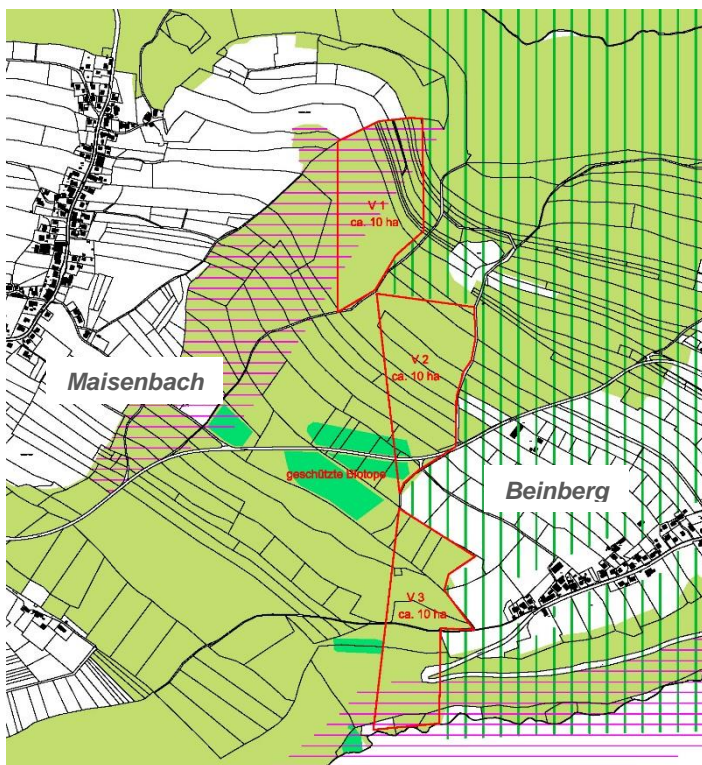
Hier ergab eine Übersichtsbegehung zur artenschutzrechtlichen Einschätzung am 15.03.2016 ein Habitatpotenzial für Vögel, Fledermäuse und Amphibien. In dem tierökologischen Gutachten wurden daher Vögel, Fledermäuse und Amphibien kartiert. Die tierökologische Untersuchung fand in einem etwa 30 ha umfassenden Gebiet statt, welches die Waldbestände des Plangebiets sowie Bereiche nördlich und nordwestlich davon beinhaltete. Im Bereich des jetzigen Plangebietes (Suchraum II des Gutachtens) wurden keine Amphibien angetroffen, so dass hier lediglich die Artengruppen Vögel und Fledermäuse betroffen sind.

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

### 3.4 Darstellung / Prüfung des regionalplanerischen Ausgleichs



Bereits im Zuge des Zielabweichungsverfahrens 2018 für die Teilfläche 1 der vorgesehenen Erweiterung 'Egarten' wurde eine Fläche von 5,5 ha für den Ausgleich des Regionalen Grünzuges festgehalten: Auch hierbei handelt es sich um eine Waldfläche, die dem Regionalen Grünzug zugeschlagen werden kann. Sie liegt im Südwesten von Unterhaugstett (Fläche V4). Der Ausgleich ist im Bescheid der Zielabweichung entsprechend fixiert.



Zwischen Beinberg und Maisenbach bestehen weitere Möglichkeiten, bestimmte Bereiche dem Regionalen Grünzug zuzuschlagen und so einen Ausgleich für den Wegfall des Regionalen Grünzugs zu schaffen:

- Fläche V1 ca. 10 ha
- Fläche V2 ca. 10 ha
- Fläche V3 ca. 10 ha

Welcher Flächenbereich für einen potenziellen Ausgleich vorzugsweise herangezogen wird, wäre noch zu klären.