

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.

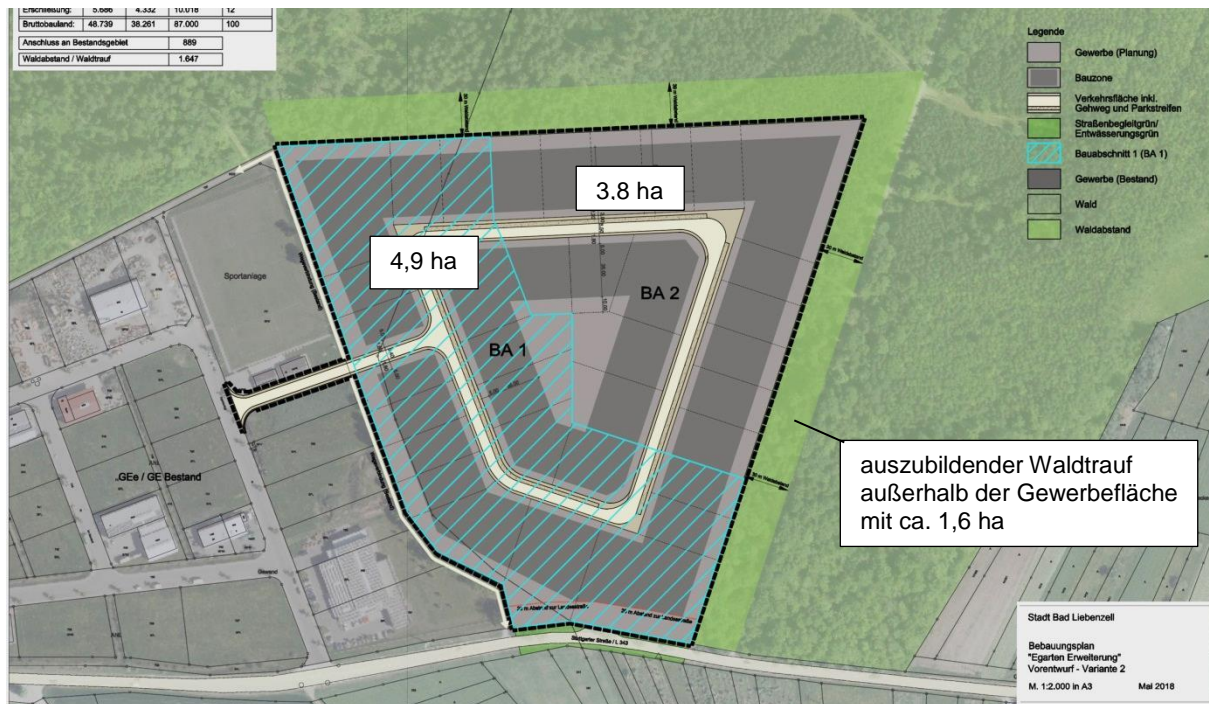
Der betreffende Planbereich liegt im Naturpark 'Schwarzwald Mitte/Nord' und in der Wasserschutzgebietszone IIIB. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind nicht betroffen.

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.

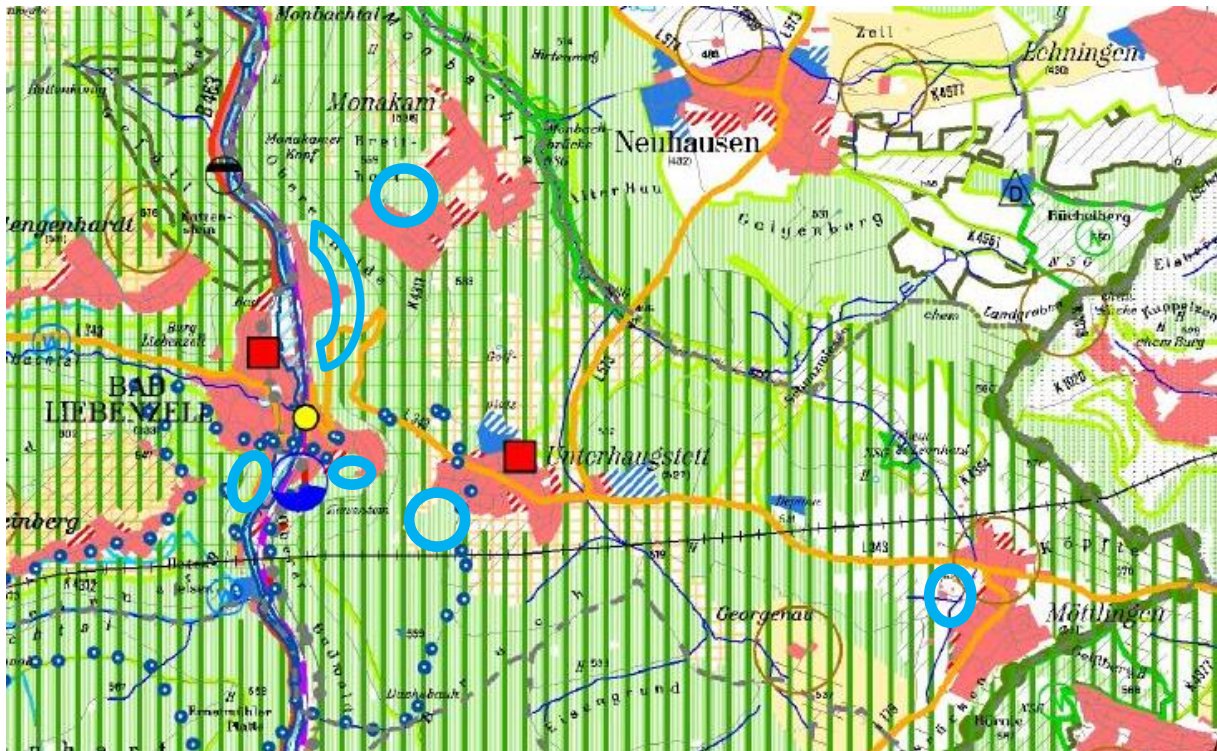
Daher kann das länger dauernde Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans zur Herausnahme des Regionalen Grünzugs nicht abgewartet werden. Um die erforderlichen Bauleitpläne in absehbarer Zeit zum Abschluss bringen zu können, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die schnellere 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
-	Umweltbericht und vorbereitende Eingriffsregelung FNP-Änderung	Juli 2018	TF 1 + TF 2
-	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 Gewerbeflächenenerweiterung '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.

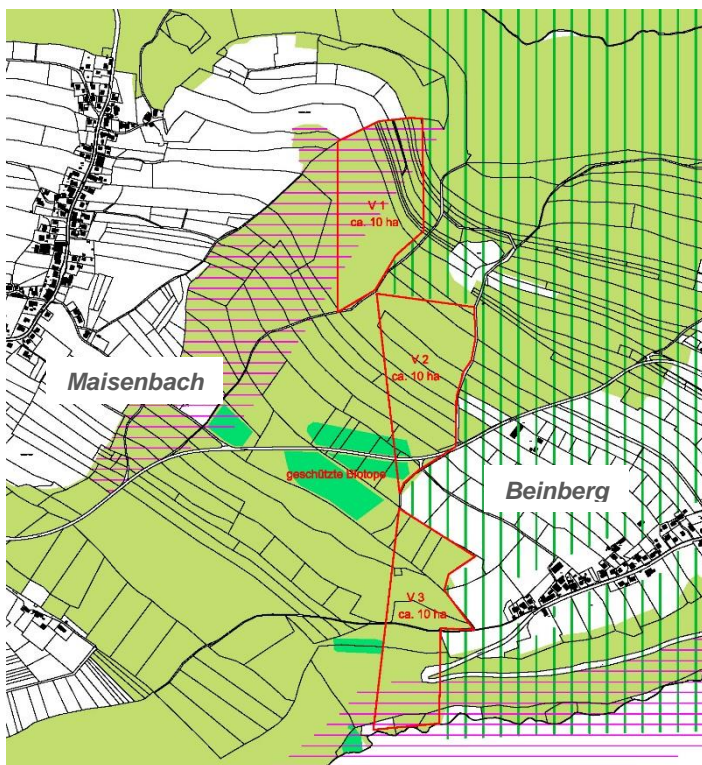
Hier ergab eine Übersichtsbegehung zur artenschutzrechtlichen Einschätzung am 15.03.2016 ein Habitatpotenzial für Vögel, Fledermäuse und Amphibien. In dem tierökologischen Gutachten wurden daher Vögel, Fledermäuse und Amphibien kartiert. Die tierökologische Untersuchung fand in einem etwa 30 ha umfassenden 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.