KREIS: HEILBRONN

STADT: GUNDELSHEIM

GEMARKUNG: HÖCHSTBERG

K M B

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

zum Bebauungsplan und
den örtlichen Bauvorschriften

„Solarpark Bernbrunn“

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Ludwigsburg, den 19.09.2022

Bearbeiter/in: A. Adlung

INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ... 3

2. Allgemeines ... 3

2.1 Anlass und Ziel der Planung ... 3

2.2 Alternativenprüfung ... 3

2.3 Landes und Regionalplanung / Schutzgebiete ... 4

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 4

2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse ... 4

2.6 Rechtsverfahren ... 4

3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation ... 4

3.1 Lage des Plangebiets ... 4

3.2 Eigentumsverhältnisse ... 4

3.3 Vorhandene Nutzung ... 4

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung ... 4

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen ... 5

4. Planinhalt ... 5

4.1 Städtebauliche Zielsetzung ... 5

4.2 Art der baulichen Nutzung ... 5

4.3 Maß der baulichen Nutzung ... 5

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche ... 5

4.5 Nebenanlagen ... 5

4.6 Verkehrsflächen ... 6

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 6

4.8 Pflanzgebote ... 6

4.9 Örtliche Bauvorschriften ... 6

5. Gutachten ... 7

5.1 Umweltbericht und Grünordnungsplan ... 7

5.2 Artenschutzgutachten ... 8

6. Flächenbilanz ... 9

7. Planverwirklichung ... 9

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3269, 3268, 3267, 3266, 3263, 3264 und 3279 sowie Teilflächen der Flurstücke 3265 und 3275.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die BayWa r.e. Solar Projects GmbH beabsichtigt in Gundelsheim einen Solarpark auf der Gemarkung Höchstberg zu errichten. Im Park soll eine Solarleistung von rund 32 MWp durch Photovoltaikmodule entstehen. Der Eigentümer und Landwirt stellt hierfür Flächen von ca. 26 ha zur Verfügung. Weitere 6 ha werden von einer Eigentümergemeinschaft zur Verfügung gestellt, deren Fläche ebenfalls von dem gleichen Landwirt bewirtschaftet werden. Die Grünpflege im Solarpark wird weiterhin durch den Landwirt erfolgen. Es wird angestrebt die Fläche naturschutzverträglich und extensiv zu bewirtschaften. Die Anlage soll somit in die Landschaft eingebunden werden.

Für die Umsetzung der Planung des Solarparks ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem Solarpark wird ein Beitrag zur Energiewende geleistet, der gleichzeitig eine Förderung der Biodiversität bieten wird. Der Vorhabenträger hat sich freiwillig den Grundsätzen „Gute Planung von PV-Freilandanlagen“ des Bundesverband Neue Energiewirtschaft e.V. (BNE) verpflichtet, die darauf abzielen, die Energiewende mit Umwelt- und Naturschutz zu vereinen. Mit einem entsprechenden Konzept wird die Artenvielfalt im Gebiet gesteigert werden. Durch die extensive Bewirtschaftung des Grünlands und der ausbleibenden Düngung und einem Verzicht auf Pflanzenschutzmittel werden der Boden und das Grundwasser geschont. Durch den Störungsarmen Lebensraum können sich Insekten-, Reptilen-, Vogel- und Pflanzenarten ausbreiten. Im Übergang zu den Waldrändern im Norden und Südwesten wird der Waldabstand von ca. 30 m eingehalten.

Darüber hinaus entsteht durch den Solarpark ein Mehrwert für die Stadt Gundelsheim. Teilflächen sind im Eigentum der Stadt Gundelsheim und werden z.B. für die Verlegung von Kabeln verpachtet. Der Vorhabenträger wird eine Bürgerbeteiligung anbieten. Außerdem ist vorgesehen, dass Dienstleistungen an lokale Unternehmen während der Planung und des Baus vergeben werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit von öffentlichem Interesse.

2.2 Alternativenprüfung

Für die Umsetzung einer Photovoltaikfreianlage mit der beschriebenen Leistung werden große zusammenhängende Flächen benötigt. Aufgrund der großflächig ausgewiesenen Regionalen Grünzüge auf der Gemarkungsfläche der Stadt Gundelsheim stehen die meisten Freiräume ohne eine Regionalplanänderung für eine solche Anlage nicht zur Verfügung. Im Weiteren wurden deswegen nur Flächen betrachtet die außerhalb des Regionalen Grünzugs liegen. Die Flächen westlich und östlich von Tiefenbach sowie südlich von Bernbrunn liegen nicht im Regionalen Grünzug. Damit besteht in Bezug auf das Vorranggebiet keine Konfliktsituation. Weitere Flächen, die frei von dem Regionalen Grünzug sind, dienen der Siedlungsentwicklung und können für die Nutzung einer Photovoltaikfreianlage daher ebenfalls nicht genutzt werden.

Alternative Grundstücke um Tiefenbach sind im Gegensatz zu den Flächen südlich von Bernbrunn kleinflächiger. Für die Umsetzung einer Photovoltaikfreianlage wären hierbei viele verschiedene Eigentümer involviert, was die Durchführung des Verfahrens aufgrund der Zugriffsmöglichkeit auf die einzelnen Grundstücke deutlich erschweren würde. Die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich, bis auf eine Fläche und die öffentlichen Wege, alle im Eigentum des selben Landwirts. Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches wird vom Haupteigentümer bewirtschaftet.

Die Flächen ohne Regionalen Grünzug im Bereich Tiefenbach und zwischen Bernbrunn und Höchstberg sind überwiegend als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Ein Konflikt besteht damit für so gut wie alle diese Flächen. Westlich von Tiefenbach befinden sich einige Baumwiesen welche einen höheren Biotopwert besitzen. Folglich befinden sich in diesem Gebiet

mehr gesetzlich geschützte Biotope, was die naturschutzfachlichen Planungshürden für diese Flächen erhöht.

Insgesamt liegt das Konfliktpotential in Bezug auf Biotopstrukturen und Schutzgebiete sowie der regionalplanerischen Vorgaben im vorliegenden Bebauungsplangebiet deutlich geringer als auf alternativen Flächen. Darüber hinaus sind Konflikte mit künftigen Siedlungserweiterungen so gut wie ausgeschlossen. Hinzu kommen die deutlichen Vorzüge der Eigentümerverhältnisse.

2.3 Landes und Regionalplanung / Schutzgebiete

Im aktuellen Regionalplan des Regionalverbandes Heilbronn-Franken, genehmigt am 27.06.2006, sind die Flächen des Plangebietes als Gebiet für Landwirtschaft (VBG) ausgewiesen. Von Südwesten ragen Flächen für die Erholung (VBG) in das Plangebiet. Im Westen grenzt ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) an.

Im Übrigen grenzt die Fläche unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Tiefenbachtal mit Seitentälern“.

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 1. Fortschreibung 1992 (genehmigt am 08.10.1992) der Stadt Gundelsheim ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Süden befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Die Flächendarstellung wird, entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan, angepasst.

2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Planbereichs bestehen bislang keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

2.6 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2-10 BauGB.

Im weiteren Verfahren wird ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie einer Umweltprüfung erstellt.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Ortschaften Tiefenbach, Höchstberg und Bernbrunn. Westlich vom Plangebiet liegt der Hembernbach und südlich verläuft ein Graben der in den Hembernbach mündet. Nördlich schließt der Greutwald an. Im Osten schließen weitere Ackerflächen an. Der Geltungsbereich umfasst die Gewanne Bildäcker, Spiegler und Schlag.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die überwiegenden Flächen des Plangebiets befinden sich in privatem Eigentum. Die Wegflächen befinden sich in öffentlichem Eigentum.

3.3 Vorhandene Nutzung

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über landwirtschaftliche Wege, welche an die Bernbrunner Straße anbinden, erschlossen.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und sind nicht erschlossen.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Insgesamt besteht die Anlage aus drei Teilflächen. Die derzeit bestehenden öffentlichen Wegeverbindungen wurden beibehalten und grenzen die Teilflächen ab. Zusätzlich zu den Transformatorstationen können bei Bedarf Lagercontainer und Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie sowie Betriebsanlagen eingerichtet werden. Auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird verzichtet. Die Ausrichtung der Module kann je nach Leistungsbedarf der Anlage nach Süden oder auch nach Osten und Westen erfolgen.

Zur Sicherung der Anlage werden die Teilflächen umzäunt. Der durch die unregelmäßige Abstufung der Modulreihen entstehende ungenutzte Platz soll durch landschaftspflegerische Maßnahmen, wie zum Beispiel das belassen von Altgrasbeständen, genutzt werden. Damit entstehen größere zusammenhängende ökologisch wertvolle Flächen welche die Anlage optimal in die Landschaft einbindet.

Die Eingrünung der Anlage sowie die Schaffung eines Übergangs in die freie Landschaft erfolgt unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Somit ist eine Eingrünung mit heimischen Gehölzarten und Saumvegetation unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange der angrenzenden Flächen gewährleistet.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als bauliche Nutzung ist die Energiegewinnung durch Solarenergie vorgesehen. Im Plangebiet ist daher die Nutzung von Photovoltaikanlagen jeglicher Art zulässig. Außerdem sind Anlagen zur Speicherung der Energie zugelassen. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen welche für den Betrieb notwendig sind gestattet.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Eine GRZ wird für die Photovoltaikanlagen jeglicher Art mit 0,8 festgesetzt, da durch ist eine flexible Bebauung der Flächen möglich. Für die baulichen Anlagen sowie Transformatorstationen und Container wird eine maximal zulässige Fläche pro Baukörper festgesetzt. Damit werden zu große Baukörper verhindert. Zusätzlich wird die Gesamtfläche der baulichen Anlagen, welche keine Photovoltaikanlagen sind, auf maximal 1% der Grundstücksfläche festgesetzt.

Bezug für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die anstehende Geländeoberfläche. Für die Errichtung der Anlage sind keine großen Erdbewegungen vorgesehen. Die Aufständerung der Module wird in das anstehende Gelände integriert.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird von einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Sie orientiert sich an der systematischen Modulhöhe sowie den Regelhöhen der Transformatorstationen und Container.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch das festgesetzte, großzügig bemessene Baufenster. Durch diese Art der Festsetzung wird erreicht, dass eine flexible Bebauung entstehen kann.

4.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die zukünftige Nutzung einer Solaranlage sieht keine Notwendigkeit der Anlage von Nebenanlagen auf der unbebauten Grundstücksfläche. Alle notwendigen Nebenanlagen können auf der für die Planung großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksfläche umgesetzt werden.

4.6 Verkehrsflächen

Die bestehenden landwirtschaftlichen Wege bleiben fast alle in Ihrer Nutzung bestehen. Der bereits heute ackerbaulich genutzte Weg auf dem Flst. 3267 wird in die Nutzung der Freiflächenphotovoltaikanlage übergehen.

4.6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets bleibt weiterhin in jetziger Form bestehen. Alle landwirtschaftlichen Wege sind öffentlich zugänglich und dienen der Erschließung des Plangebiets selbst sowie den umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücken.

4.6.2 Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss an das Netz ist bereits im Bereich Stockbronner Hof reserviert und wird gesondert gutachterlich geprüft und bewertet.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um einen ökologischen Mehrwert für das Gebiet zu ermöglichen werden die Flächen innerhalb der Einfriedung extensiv als Grünland bewirtschaftet. Damit entsteht für das Plangebiet eine Doppelnutzung zu Energiegewinnung und Grünlandbewirtschaftung.

Außerdem werden zur Verbesserung des Angebots an Brutmöglichkeiten im Solarpark ergänzend Nistkästen aufgehängt.

4.8 Pflanzgebote

Zur Ein- und Durchgrünung der Anlage sind um das Plangebiet sowie innerhalb des Plangebiets entlang der öffentlichen landwirtschaftlichen Wege Pflanzgebot zur Pflanzung von Feldhecken und Blühstreifen festgesetzt. Damit eine Beschattung der Module ausgeschlossen werden kann, sind für die Feldgehölze nur Sträucher zu Pflanzen. Mit dem Pflanzgebot wird ein Übergang in die freie Landschaft geschaffen.

Des Weiteren wird die Begrünung der Waldabstandsflächen im Süden und Norden des Plangebiets durch Pflanzung einer Blühfläche und Streuobst festgesetzt. Die Blüh- und Obstwiesen fügen sich in das Konzept der Ein- und Durchgrünung ein. Darüber hinaus dienen die nicht bebaubaren Flächen optimal der ökologischen Aufwertung des Gebiets.

Zusätzlich wird entlang des südlichen Grabens ein Pflanzgebot zur Entwicklung eines angemessenen Gewässerrandstreifen mit standortgerechten Stauden ausgewiesen.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

4.9.1 Einfriedungen

Die Einfriedung der Grundstücke wird nach dem Nachbarecht Baden-Württemberg geregelt. Um in der freien Landschaft die Eingrenzung des Plangebiets gering zu halten wird eine Maximalhöhe von 2,5 m festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen wird die farbige Ausführung der toten Einfriedungen festgesetzt.

Zur Sicherung der Durchgängigkeit von landwirtschaftlichen Fahrzeugen wird ein Zaunabstand von min. 0,5 m zu Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Wegen festgesetzt.

Damit eine ökologische Durchgängigkeit für Kleintiere in das, aus dem sowie durch das Plangebiet gesichert ist, ist ein Boden- und Mauerabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Da eine mögliche Beweidung der Grundstücke nicht ausgeschlossen ist, kann zum Schutz der Tiere ebenfalls ein wolfssicherer Zaun errichtet werden, hierfür werden jedoch Einschlüpfe für Kleintiere notwendig.

4.9.2 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten

Für Zugänge und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

4.9.3 Nicht bebaute Grundstückflächen

Durch die Festsetzung, dass nicht bebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind, wird ein Beitrag zur Qualität der Anlage geleistet.

5. GUTACHTEN

5.1 Umweltbericht und Grünordnungsplan

Auf den Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung sowie den Umweltbericht des Ingenieurbüros für Umwelt Wagner + Simon Ingenieure GmbH vom 01.09.2022 wird verwiesen:

„Die Stadt Gundelsheim stellt den Bebauungsplan „Solarpark Bernbrunn“ zur Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Energiegewinnung auf. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und Betrieb eines Solarparks geschaffen. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 32,9 ha.

Die landwirtschaftlich genutzten Böden, beansprucht werden überwiegend Ackerflächen, weisen mittlere und mittlere bis hohe Funktionserfüllungen auf.

In den Flächen entsteht ein Solarpark. Ackerflächen werden als Grünland eingesät bzw. Grünlandflächen erhalten und mit Modulen überstellt. Für einige Arten, insbesondere Offenlandbrüter, gehen die Flächen als Lebensraum verloren, für viele andere entsteht durch die vorgesehene Eingrünung und Pflege ein neuer, hochwertiger Lebensraum.

Beim Bau von Nebenanlagen, Wegen und Zufahrten gehen die Bodenfunktion kleinflächig ganz oder teilweise verloren. Die überbaute Fläche ist sehr klein. Durch die Extensivierung der Bodennutzung werden sich Bodenfunktionen erholen.

Die Auswirkungen auf das Grundwasser und den Wasserhaushalt werden nicht erheblich sein. Die klimatische Situation verändert sich ebenfalls nicht merklich.

Die Anlage wird insbesondere aus weiter entfernt liegenden Bereichen südlich sichtbar und von der Bernbrunner Straße aus sichtbar sein. Eine ausgeprägte Eingrünung, insbesondere nach Süden und Südosten, trägt zur Minderung der Sichtbarkeit bei. Die großflächige Anlage stellt dennoch einen Eingriff in das Landschaftsbild dar.

Es sind Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen und zum Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen vorgesehen. Diese werden als Festsetzungen oder als Hinweis auf gesetzliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere können durch die Begrünung der Modulflächen und Randbereiche innerhalb des Geltungsbereichs vollständig ausgeglichen werden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden durch kleinflächige Versiegelungen wird mit dem Kompensationsüberschuss beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgeglichen. Der verbleibende Eingriff im Schutzgut Landschaftsbild kann voraussichtlich ebenfalls schutzgutübergreifend durch die Anrechnung eines Teils des Biotopwertgewinns ausgeglichen werden.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht unmittelbar betroffen. Erheblich negative Auswirkungen auf angrenzende geschützte Biotope und ein Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten. Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen.

Im Südosten wird an einem Graben ein Gewässerrandstreifen mit einbezogen, der sich auf 5,00 m Breite reduziert. Der Streifen wird von Modulen freigehalten und naturschutzfachlich aufgewertet.

Im Regionalplan sind die Flächen überwiegend als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und im Südwesten als Vorbehaltsgebiet für die Erholung dargestellt. Westlich angrenzend befindet sich ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Ziele des Vorranggebiets können durch die Eingrünung des Solarparks gestärkt werden.

Flächen des Landesweiten Biotopverbunds sind nicht betroffen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann durch Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden. Für Feldlerche und die Schafstelze werden Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich.

Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, festgelegt.“

5.2 Artenschutzgutachten

Es wird auf den Fachbeitrag Artenschutz des Ingenieurbüros für Umwelt Wagner + Simon Ingenieure GmbH vom 01.09.2022 verwiesen:

„Im Bebauungsplanverfahren für den rd. 32,9 ha großen Solarpark Bernbrunn ist im Rahmen der Umweltprüfung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Für die Europäischen Vogelarten und die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie muss sichergestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des §44 BNatSchG eintreten.

Um eine mögliche Betroffenheit festzustellen und Vermeidungs- und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festlegen zu können, wurde die Artengruppe Vögel und die Zauneidechse tiefergehend untersucht. Außerdem wurde eine Betroffenheit von Fledermäusen und der Haselmaus geprüft.

Bei der Artengruppe der Vögel sind die bodenbrütenden Offenlandarten Feldlerche mit acht Brutrevieren und Schafstelze mit einem Brutrevier unmittelbar betroffen. Die Brutreviere gehen mit der Aufstellung der Module voraussichtlich verloren. Zahlreiche weitere Brutreviere wurden im Umfeld nachgewiesen, diese sind jedoch nicht betroffen. Es werden Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung oder Vergrämung im Vorfeld des Solarparkbaus) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durch Anlage von mehrjährigen Blühstreifen in der Feldflur im Umfeld des Solarparks umgesetzt.

Zauneidechsen wurden nicht nachgewiesen. Hinsichtlich der Fledermäuse und der Haselmaus könnten Verbotstatbestände dadurch sicher ausgeschlossen werden, dass die angrenzenden Wald- und Gehölzflächen nicht als Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen genutzt werden.

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen ist sichergestellt, dass die durch den Bebauungsplan zulässigen Wirkungen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen. Artenschutzrechtliche Ausnahmen sind nicht erforderlich.“

6. FLÄCHENBILANZ

Bruttobestandsfläche des Plangebiets	**ca.**	**32,9**	**ha**	**100 %**
davon - landwirtschaftliche Wege	ca.	0,3	ha	1 %
Nettobauland	**ca.**	**32,6**	**ha**	**99 %**

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2022/2023 durchzuführen.