Vorlage Nr. 2022/153 AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Fi/Dc
Balingen, 27.04.2022

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	**öffentlich**	am 11.05.2022	Vorberatung
Gemeinderat	**öffentlich**	am 24.05.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Rosenfelder Straße / Fischerstraße - 1. Änderung", Balingen (ehemaliges Bali-Areal)

Billigung mit Auslegungsbeschluss

Anlagen: 14

1. Behandlung der Stellungnahmen
2. Entwurf Satzung
3. Zeichnerischer Teil vom 03.05.2022
4. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil) vom 03.05.2022
5. Begründung vom 03.05.2022
6. Spezielle Artenschutzprüfung, Büro Fritz & Grossmann vom 12.10.2021
7. Lärmschutzgutachten, Ingenieurbüro ISIS vom März 2022
8. Verkehrsuntersuchung, Planungsgruppe SSW vom 28.05.2021
9. Geruchsgutachten, Büro Müller BBM vom 11.08.2021
10. Orientierende Untersuchung, Büro GeoTerton vom 28.01.2022
11. Baugrunduntersuchung, Büro GeoTerton vom 27.08.2021

12.1 Lagepläne aus dem Baugesuch

12.2 Auszüge aus dem Baugesuch

13. Freiflächengestaltungsplan und zukünftige öffentliche Flächen

Beschlussantrag:

1. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

2. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Beratungsvorlage (Anlage 1) entschieden.

3. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Rosenfelder Straße/Fischerstraße – 1. Änderung“ werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.

4. Dem Abschluss eines Erschließungsvertrages mit der Firma Jetter wird zugestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Örtlichen Bauvorschiften sollen gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden. Die geplante Widmung der neu herzustellenden Straße, des Weges sowie der Stellplätze für Besucher soll ebenfalls öffentlich bekannt gemacht werden.

6. Der Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen soll im Bereich der Gewerbebaufläche (Bali-Areal) als Mischbaufläche bzw. Wohnbaufläche nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrens- und Planungskosten	ca. 25.000,00 €
Kosten für Flachplanung und Gutachter:	
Spezielle Artenschutzprüfung	ca. 8.500,00 €
Lärmschutzgutachten	ca. 17.000,00 €
Geruchsgutachten	ca. 5.000,00 €
Verkehrsgutachten	ca. 6.000,00 €
Städtebauliche Entwürfe	ca. 3.000,00 €
Vertragsrecht, jurist. Begleitung	ca. 2.000,00 €
Verfahrens- und Planungskosten gesamt	**ca. 66.500,00 €**
Orientierende Untersuchung (Ausgabe und Einnahme Förderung)	ca. 9.000,00 €

Mit dem Antragsteller wurde ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sicherstellt und die Kostentragung regelt.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 2.0 ha ist Teil des nördlichen Randbereichs der Balinger Kernstadt und liegt zwischen der Rosenfelder Straße und der Fischerstraße. Für das Areal des früheren Bali-Möbelhauses wurde die Nutzung im Jahr 2000 aufgegeben. Durch den Eigentümer wurden damals verschiedene Nachnutzungsvorstellungen ausgearbeitet und mit der Stadt Balingen diskutiert. Neben gewerblichen Nachnutzung oder auch der Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters, war auch schon damals eine Wohnbebauung des Areals angedacht. Zur Umsetzung kam jedoch aufgrund unzureichender Gesamtwirtschaftlichkeit keiner der im Auftrag des damaligen Eigentümers erstellten städtebaulichen Entwürfe. Die Stadt Balingen hat deshalb im Jahr 2010 auf Grundlage der bestehenden gewerblichen Nutzung den Einfachen Bebauungsplan ‚Rosenfelder Straße / Fischerstraße – Art der baulichen Nutzung' beschlossen und analog des bisherigen Bestandes ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. In den Folgejahren entwickelte sich das Gelände allerdings zur untergenutzten Gewerbebrache. Die noch verbliebenen Gewerbebauten wurden zwischenzeitlich durch den neuen Eigentümer abgebrochen.

2. Umgebung

Das Gebiet südöstlich und östlich des zu überplanenden Gebiets befindet sich bereits seit einigen Jahren im Wandel. Südöstlich grenzt neben dem großflächigen Einzelhändler „E-Center" in der Albrechtstraße und einer dazugehörigen Tankstelle in der Fischerstraße, die Wohnanlage der Lebenshilfe Zollernalb an, die 2010 fertiggestellt wurde.

Die Umgebung östlich des Areals setzt sich aus einer gewerblichen Bebauung zusammen. Dicht angrenzend befindet sich in einem Mischgebiet das Unternehmen „Seemann Schleiftechnik", der seit 2017 an dem Standort in der Fischerstraße ortsansässig ist.

Auf der gegenüberliegenden Seite des angrenzenden Unternehmens „Seemann Schleiftechnik Bernd Seemann GmbH" hat sich die „ISBA gGmbH" im Gewerbegebiet bzw. Eingeschränkten Gewerbegebiet angesiedelt.

Nach Süden und Westen wird das Plangebiet durch eine mischgebietstypische Bebauung entlang der Rosenfelder Straße, bestehend aus mehreren Wohngebäuden sowie einigen Gewerbeimmobilien, umschlossen. Prägende gewerbliche Nutzungen stellen die Autowerkstatt (Rosenfelder Straße 48) und das Autohaus Widmann (Rosenfelder Straße 56) dar.

Im Norden befinden sich die Biotope „Feuchtgebiet W Balingen, „Stutzenweiher" und „Hasel-Feldhecke W Balingen, „Stutzenweiher" sowie das flächenhafte Naturdenkmal und geschützte Feuchtgebiet „Stutzenweiher". Das kartierte Biotop „Feuchtgebiet W Balingen, „Stutzenweiher" hat sich über die Jahre hinweg in Richtung Süden ausgedehnt und prägt heute teilweise die nördliche Spitze des Plangebiets. Das verdolte Gewässer „Talgraben" verläuft angrenzend entlang des nördlichen und östlichen Geltungsbereiches. Die nördlich gelegene Landesstraße L 415 verbindet die Stadt Balingen mit den Nachbargemeinden Geislingen und Rosenfeld. Außerdem ist die Firma „Gebr. Stumpp GmbH & Co. KG" südlich der L 415 angrenzend in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet beheimatet.

3. Aufstellungsbeschluss, frühzeitige Auslegung und Änderung des Geltungsbereichs

Der Gemeinderat hat am 20.10.2020 für das ehemalige Bali-Möbel-Areal einen Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel gefasst, die brachliegende Fläche im Rahmen der Innenentwicklung und Konversion einer verdichteten Wohnnutzung zuzuführen. Ein erster Entwurf des Eigentümers und Bauherren lag zu diesem Zeitpunkt bereits vor. Der hohen Nachfrage nach Wohnbaufläche in Balingen soll mit der Planung entsprochen werden.
Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde auf der Grundlage von § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vom 02.11.2020 bis 11.12.2020 durchgeführt.

4. Änderung/Erweiterung des Plangebietes

Mit dem zur Billigung anstehende Bebauungsplanentwurf werden vorliegend weitere Grundstücksflächen, die über die Rosenfelder Straße erschlossen sind und sich für eine innerörtliche Nachverdichtung ebenfalls eignen, überplant. Die Grundstücke Flst. Nrn. 3255/1 und 3255/2 sowie eine Restfläche der Rosenfelder Straße sind neuer Teil des Geltungsbereichs. Die Überplanung entspricht den Eigentümerinteressen. Das Plangebiet wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechend angepasst und in die weiteren Untersuchungen mit einbezogen.

5. Planung des Investors und Baugesuch für das ehem. Bali-Areal

Die weiterbearbeitete Planung des Investors bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Maßgeblich ist Anlage 12 zur Vorlage.

Insgesamt sollen auf dem ehemaligen Bali-Areal 4 Gebäude bzw. Gebäudekomplexe mit insgesamt ca. 119 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten entstehen. Es handelt sich um 2 viergeschossige Gebäude (Gebäude 1.1/1.2 und 2.1/2.2) und 2 dreigeschossige Gebäudekomplexe (Gebäude 3.1/3.2 und 4), jeweils zuzüglich Staffelgeschoss. Das Konzept beinhaltet flexible Wohnungstypen mit vorwiegend Ein- bis Zweizimmerwohnungen sowie Dreizimmerwohnungen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 35 m² und 86 m².

Die Parkierung für die Wohngebäude 1 und 2 soll als Parkierungsebene erdgeschossig, teilweise abgesenkt, erfolgen. Entlang der neu herzustellenden Erschließungsstraße sind weitere Stellplätze bzw. Stellplatzanlagen als Senkrechtparker angeordnet, die den Gebäudenutzungen zugeordnet sind. Die rückwärtigen Wohngebäude 3 und 4 erhalten Tiefgaragen. Insgesamt werden 178 private Stellplätze erstellt.

Entlang der geplanten Erschließungsstraße sind 15 öffentliche Stellplätze als Längsparker für Besucher vorgesehen.

Darüber hinaus sind auf dem Areal 13 Reihenhäuser geplant. Die Reihenhäuser sollen als 2-geschossige Gebäude mit Satteldach umgesetzt werden. Die Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht.

6. Bebauung und Nachverdichtung Rosenfelder Straße

Die Bestandsbebauung wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen und qualifiziert überplant. Über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht kann der rückwärtigen Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 3255/1 (Rosenfelder Straße 36) mit insgesamt 5 Reihenhäusern bebaut werden.

7. Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften

Der vorliegende, nun zur Billigung anstehende Bebauungsplanentwurf ermöglicht eine verdichtete Bebauung mit Schwerpunkt Wohnen auf dem innerörtlichen, brachliegenden ehemaligen Gewerbeareal und eine weitere Nachverdichtungsoption für Flächen mit Erschließung über die Rosenfelder Straße.

Als Art der baulichen Nutzung wurde im Eingangsbereich des neuen Quartiers, gegenüber E-Center und Tankstelle, ein ‚Urbanes Gebiet' und im Anschluss ein ‚Allgemeines Wohngebiet' ausgewiesen.

Urbane Gebiete gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglichen neben einer größeren Flexibilität an Nutzungen, auch die höhere bauliche Verdichtung zur verbesserten Gesamtwirtschaftlichkeit. Sie wurden mit der Planungsrechtsnovelle 2017 erstmalig in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgenommen. Leitgedanke war dabei auch die ‚Stadt der kurzen Wege', denn die neue Gebietskategorie erlaubt im Vergleich zum Mischgebiet eine breiter angelegte Nutzungsmischung. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein (§ 6a BauGB). Die Innenentwicklung wird gefördert und nutzungsgemischte Quartiere entwickelt.

Nachdem im Zeitbereich nachts mit Emissionen aus den benachbarten gewerblichen Nutzun-

gen zu rechnen ist, wurden gutachterliche Untersuchungen durchgeführt und im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz vorgegeben.

Für die Grundstücke entlang der Rosenfelder Straße gelten weiterhin die Vorgaben für ein Mischgebiet (MI). Dies entspricht bereits den heute vorliegenden bauplanungsrechtlichen Bestimmungen. Der rückwärtige als Allgemeine Wohngebiet ausgewiesene Bereich erhält zwei Baufenster, so dass eine Reihenhausbebauung mit Satteldach möglich ist.

Das im vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im ehemaligen Bali-Areal orientiert sich am Konzept des Investors und an den Geländeverhältnissen. Der Bebauungsplan lässt im Urbanen Gebiet eine Vier-Geschossigkeit zuzüglich Staffelgeschoss zu. Damit wird die Umsetzung einer nur teilweise abgesenkten Parkierungsebene möglich. Im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Areals ist ein Geschosswohnungsbau mit bis zu drei Geschossen zuzüglich Staffelgeschoss zulässig.

Das Bali-Areal war als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen, wurde aber auf der Grundlage der Orientierenden Untersuchung (Anlage 10) ins Bodenschutzkataster überführt.

Vorgaben zur Dachform, Dach- und Fassadenbegrünung, PV-Anlagen, ein Verkehrs-, Freiraum- und Entwässerungskonzept sowie Durchgrünungs- und Pflanzgebote sind ebenfalls Bestandteil der Planung.

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften sollen gestalterische Vorgaben festgesetzt werden, damit sich eine künftige Neubebauung in den städtebaulichen Zusammenhang einfügt.

Pflanzgebote und Begrünungsvorschriften sorgen für eine dauerhafte Durchgrünung des neuen Wohnquartiers. In die nördlich gelegene Grünfläche, angrenzend an das Naturdenkmal, wird eine Pflanzbindung mit Ausgleichsmaßnahmen aus dem Artenschutzgutachten festgesetzt. Damit kann die Pufferfunktion erfüllt und den Ergebnissen aus dem Gutachten zum Artenschutz entsprochen werden.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohneinheit wurde, wie in Balingen üblich, auf 1,5 Stellplätze erhöht. Zudem sind 15 öffentliche Stellplätze für Besucher des neuen Quartiers geplant. Die öffentlichen Erschließungsstraßen und –wege sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Auf das Kapitel Erschließungsvertrag wird verwiesen.

8. Erschließungsvertrag und öffentliche Widmung der Verkehrsflächen

Die neue Erschließung im ehemaligen ‚Bali-Areal' wird durch den Inverstor unter Einhaltung der städtischen Standards errichtet. Im Anschluss soll die Straße, der Fuß- und Radweg sowie die Erschließungsanlagen an die Stadt übergeben und öffentlich gewidmet werden.

Hierfür soll ein notarieller Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Balingen und dem Bauherrn abgeschlossen werden, der auch den Ausbaustandard für die Erschließungsanlagen festlegt. Die Oberbauleitung hat das städtische Tiefbauamt. Der Erschließungsvertrag hat im Kern zum Inhalt, dass der Investor die Erschließungsanlagen nach den Vorgaben der Stadt und auf seine Kosten herstellt. Im Gegenzug fallen für die Herstellung der Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge an. Die Stadt übernimmt das Erschließungssystem dann unentgeltlich in das öffentliche Eigentum. Nach der öffentlichen Widmung hat die Stadt die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht.

Die geplante Erschließungsstraße kann im Wege der verkehrsrechtlichen Anordnung als Verkehrsberuhigter Bereich, d.h. ohne Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn, hergestellt werden. Im Vordergrund steht die Schaffung von wohnungsnahen Aufenthaltsbereichen im öffentlichen Straßenraum. Zugleich schaffen Verkehrsberuhigte Bereiche auch Aufenthaltsangebote für alle Altersgruppen und werden häufig wegen der mit ihnen erzielten Senkung der Fahrgeschwindigkeiten auch allgemein als Verbesserung der Wohnqualität wahrgenommen. Das Parken ist im Verkehrsberuhigten Bereich nur auf hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Vorbehaltlich der Zustimmung der kommunalen Gremien soll die zukünftige Erschließungsstraße im Neubaugebiet den Straßenname „Am Stutzenweiher" erhalten, unter Bezugnahme auf das

unmittelbar anschließende Feuchtgebiet.

9. Verfahren/Umweltbericht/ Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die Planung trägt dazu bei, dass der erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird und damit den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft Rechnung getragen werden kann. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB liegen vor.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften sollen öffentlich nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt, über die Einwendungen soll spätestens bis zum Satzungsbeschluss abgewogen werden.

Von einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB soll abgesehen werden. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eingriffe sind jedoch zu vermeiden oder zu minimieren. Eine Artenschutzprüfung nach § 44 BNatschG wird durchgeführt. Die im Geltungsbereich liegenden bzw. unmittelbar angrenzenden Biotope „Feuchtgebiet W Balingen, „Stutzenweiher“ und „Hasel-Feldhecke W Balingen, „Stutzenweiher“ sollen im Rahmen der Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit umfassend berücksichtigt und nachhaltig geschützt werden. Eingriffe in das ebenfalls nördlich angrenzende und nach § 28 BNatschG i.V.m. § 30 NatschG als Flächenhaftes Naturdenkmal geschützte Feuchtgebiet „Stutzenweiher“ (FND-Verordnung vom 08.05.1992) sind nicht vorgesehen, und im Rahmen der Planung sowie mittels geeigneter Maßnahmen grundsätzlich zu vermeiden.

Mit der Planung wird dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, in dem sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird. Die Stadt Balingen verfolgt seit langer Zeit das Ziel, die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf das unausweichliche Maß zu reduzieren. Maßnahmenschwerpunkt bildet die systematische Betrachtung von integrierten Potenzialflächen. Ziel ist, im Wege der Nachverdichtung, zeitgemäße, attraktive Bedingungen für eine Wohnnutzung zu schaffen.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist notwendig.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (siehe Anlage 6) wurde für den Bebauungsplan erstellt. Aus diesem gehen Ausgleichsmaßnahmen hervor, die im Bebauungsplan verankert werden.

Das Lärmgutachten (siehe Anlage 7) hat den Verkehrs- und Gewerbelärm näher betrachtet und kommt zum Ergebnis, dass durch den Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen und, bedingt durch den nachbarlichen Gewerbelärm südöstlich des Areals, Grundrissgestaltungen für einzelne Bereiche des Areals vorzunehmen sind.

Im Verlauf des Verfahrens wurden auch verkehrliche Auswirkungen der geplanten Wohnbauentwicklung auf das bestehende Verkehrsnetz untersucht (siehe Anlage 8). Aus verkehrlicher Sicht, ist das Areal gut an das Hauptverkehrsnetz angebunden und die vorhandene Erschließung kann die Verkehrszunahme ohne Weiteres bewältigen.

Entsprechend der Anregung des Landratsamts Zollernalb wurden die von einem landwirtschaftlichen Betrieb und einer Tankstelle ausgehenden Geruchsimmissionen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Plangebiet untersucht (siehe Anlage 9). Auf das Areal sind keine über das verträgliche Maß hinausgehenden Geruchsbelastungen durch Tierhaltungs- oder Tankstellengerüche zu erwarten.

Das Areal ist als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Auf dem ehemaligen Betriebsgelände wurden in früherer Vergangenheit unter anderem elektrische Kühlanlagen, Kühlschränke und Aggregate hergestellt und zwischenzeitlich befand sich auch ein Möbelauslieferungslager. Dementsprechend wurde eine orientierende Untersuchung (siehe Anlage 10) erstellt, die auf

der Grundlage der Förderrichtlinien Altlasten (kurz: FrAl) zu 100 % gefordert wurde. Hierbei handelt es sich um Richtlinien des Umweltministeriums über die Förderung von Maßnahmen zur Behandlung altlastverdächtiger Flächen und Altlasten. Der Altlastenverdacht wurde ausgeräumt aber es liegt entsorgungsrelevantes Material vor. Belasteter Aushub ist getrennt zu lagern. Die Fläche wurde in das Bodenschutzkataster überführt.

Aus dem Bodengrundgutachten (nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, siehe Anlage 11) gehen durch die Bebauung keine Beeinträchtigungen für den Grundwasserleiter bzw. auf die hydrogeologischen Verhältnisse im Naturdenkmal Stutzenweiher hervor.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf korrespondiert mit den Zielen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Balingen 2035. Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand sowie der Schaffung von neuem, zusätzlichen Wohnraum in der Balinger Kernstadt.

10. Umsetzung der Planung

Die Abbruch- und Rückbauarbeiten auf dem Bali-Areal sind abgeschlossen. Derzeit erfolgen Bodenarbeiten auf dem Gelände. Mitte des Jahres soll die provisorische Erschließung errichtet werden.

Die Baugesuche für die Wohngebäude 1 bis 4 mit insgesamt 119 Wohneinheiten sowie 178 Stellplätzen wurden bereits Ende 2021 eingereicht. Die bauliche Umsetzung ist in mehreren Bauabschnitten geplant. Die Fertigstellung der Wohngebäude 1 bis 4 sowie der Reihenhäuser 5 bis 7 ist in Abhängigkeit des Planungsstandes von Investorenseite auf 2025/2026 vorgesehen. Der Eigentümer und Investor beabsichtigt einen Verkauf der Gebäude.

Der Bauherr hat in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Fachbüro Fritz & Grossmann die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus dem Artenschutzgutachten (Anlage 6) ergeben haben, auf der nördlich gelegenen Pufferfläche bereits umgesetzt. Ein Reptilienzaun soll im Juni 2022 vor den Erschließungsarbeiten aufgebaut werden.

Sabine Stengel