

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND REICHENBACH / FILS

Gemeinde Reichenbach an der Fils
Gemeinde Baltmannsweiler
Gemeinde Hochdorf
Gemeinde Lichtenwald

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1. Fortschreibung, 5. Änderung

Begründung

Vorentwurf, Fassung vom 05.11.2019

Bearbeiterin:
Galina Strumberger, Stadtplanerin SRL

schreiberplan
Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

**Gemeindeverwaltungsverband Reichenbach / Fils
Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung, 5. Änderung**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
Vorentwurf, Fassung vom 05.11.2019

Vorbemerkung.....	2
1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	4
3. Bestandssituation	5
4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
5. Rechtsgrundlagen	8
6. Geplante Darstellungen des Flächennutzungsplans	9
7. Umweltbericht	18
8. Artenschutz.....	19
9. Anlagen	20

Vorbemerkung

Der Verwaltungsverband setzt sich aus den folgenden Mitgliedsgemeinden zusammen: Baltmannsweiler, Hochdorf, Lichtenwald, Reichenbach/ Fils.

Das Verfahren zur 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach / Fils wurde mit der Genehmigung der Planunterlage am 27.11.1998 (Planstand 09.12.1997) abgeschlossen.

Im Jahr 2013 wurde der Beschluss gefasst, den gesamten Flächennutzungsplan fortzuschreiben und einen Vorentwurf zur 2. Fortschreibung aufgestellt sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Das planungsrechtliche Verfahren wurde jedoch zunächst zurückgestellt.

Seit der 1. Fortschreibung wurden die Darstellungen des Flächennutzungsplans durch vier Änderungsverfahren in Einzelbereichen der Mitgliedsgemeinden angepasst. Mit der fünften Änderung soll der Flächennutzungsplan nun einem Teilbereich (frühere Bezeichnung: „Mittleres Feld“) der Gemeinde Hochdorf geändert und berichtigt werden. Dieser Teilbereich war bereits Gegenstand des Verfahrens zur 2. Fortschreibung sowie der 3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans, wurde jedoch in beiden Verfahren nicht weiter verfolgt.

Parallel zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Entwicklung des Plangebiets zwei Bebauungspläne aufgestellt. Dabei handelt es sich um den Bebauungsplan „Obeswiesen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB und den Bebauungsplan „Mittleres Feld“ im regulären Bauleitplanverfahren.

Grundlage der Bebauungspläne ist der Städtebauliche Entwurf für beide Plangebiete mit Stand vom 17.07.2019, der am 23.07.2019 durch den Gemeinderat beschlossen wurde.

1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Gegenstand der 5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Plangebiet „Obeswiesen“ sowie einer direkt östlich daran angrenzenden gemischten und gewerblichen Bauflächen mit einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Plangebiet „Mittleres Feld“.

Wohnbauflächen „Obeswiesen“

In der Gemeinde Hochdorf besteht seit längerer Zeit eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken durch die einheimische Bevölkerung. Im Bestand sind nur noch wenige Reserven, z.B. in Form von Baulücken, vorhanden. Die Gemeinde vermerkt bereits seit über zwei Jahren ca. 100 Anfragen nach Baugrundstücken. Zur Befriedigung des hohen Wohnbedarfs beabsichtigt die Gemeinde neue Wohnbauflächen auszuweisen. Während in den Baugebieten „Talbachgasse“ im Ortskern (Nachverdichtung) sowie „Hofacker I“ (am südlichen Ortsrand) der überwiegende Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern gedeckt werden soll, soll mit Ausweisung eines Wohngebiets „Obeswiesen“ dem Bedarf an Mietwohnungen und verdichtetem Wohnungsbau Rechnung getragen werden. Das Angebot an Mietwohnungen insbesondere auch für finanziell schwächer gestellte Bevölkerungsgruppen ist aktuell in Hochdorf unterdurchschnittlich vorhanden.

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches vorzubereiten und nach Aufstellung eines Bebauungsplans eine marktgerechte Bebaubarkeit des Plangebiets „Obeswiesen“ herbeizuführen. Mit Ausweisung des Wohngebiets „Obeswiesen“ soll eine Arrondierung der vorhandenen Ortslage im Anschluss an die Bebauung im Obeswiesenweg im Norden erfolgen. Durch die Planung soll dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum hauptsächlich in Form von verdichtetem Wohnungsbau Rechnung getragen werden. Das Plangebiet profitiert von seiner guten Verkehrsanbindung und der Nähe zum Ortskern, zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einzelhandel im südlichen Gewerbegebiet) sowie zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Zur Entwicklung des Wohngebiets wird der Bebauungsplan „Obeswiesen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans ohne Umweltbericht aufgestellt.

Gemischte und gewerbliche Bauflächen mit Sondergebiet „Mittleres Feld“

Im Rahmen der 3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach/ Fils wurde eine Umfrage von ortsansässigen Gewerbebetrieben innerhalb des Gemeindegebiets Hochdorf im Jahr 2016 durchgeführt. Die Umfrage ergab, dass ein nachhaltiges Interesse der ortsansässigen Gewerbetreibenden besteht, ihren Betrieb am Standort zu erweitern bzw. in ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten umzusiedeln. Geeignete Flächenreserven im vorhandenen Gewerbegebiet stehen praktisch nicht mehr in nennenswertem Umfang zur Verfügung. Eine erneute Umfrage im Jahr 2019 hat den weiterhin bestehenden Bedarf der Gewerbetreibenden bestätigt und aufgezeigt, dass sich dieser verschärft hat.

Mit Änderung des Flächennutzungsplans im Plangebiet „Mittleres Feld“ soll die planungsrechtliche Grundlage zur Ausweisung von gemischten und gewerblichen Bauflächen im Anschluss an das westliche (geplante) Wohngebiet „Obeswiesen“ geschaffen werden.

Mit der Bereitstellung von Gewerbegrundstücken soll in Hochdorf zum einen der Bedarf an kleineren bis mittelgroßen Gewerbegrundstücken und zum anderen der Bedarf an großen zusammenhängenden Flächen mit einer guten verkehrlichen Anbindung für ortsansässige Unternehmen gedeckt werden.

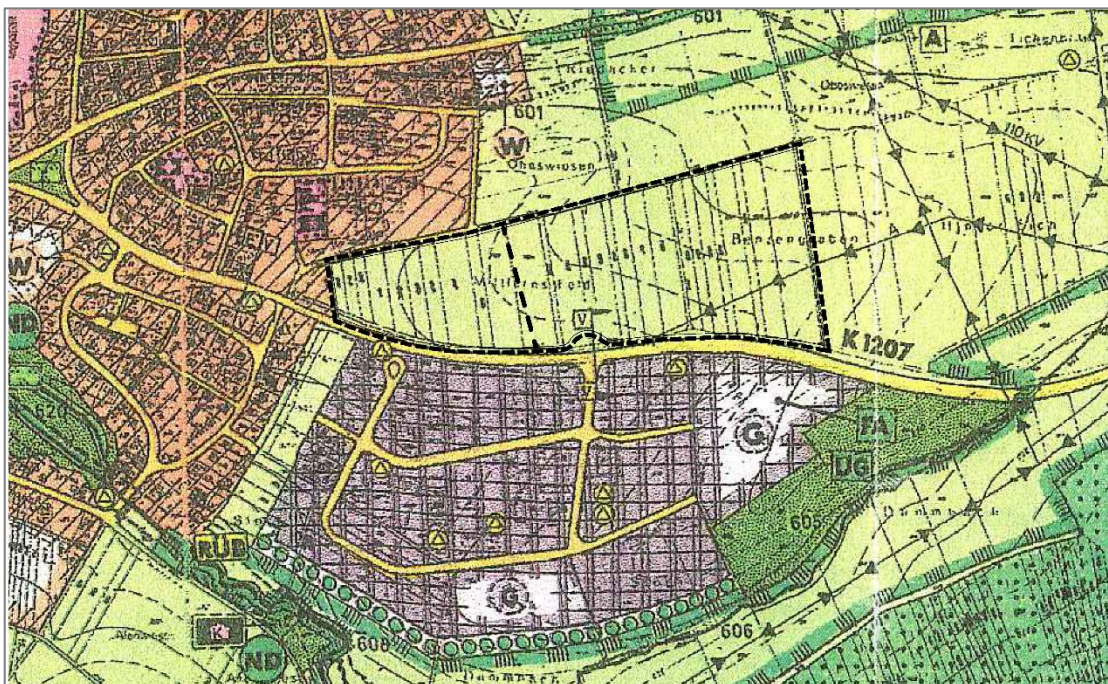
Im Plangebiet „Mittleres Feld“ soll das Planungsrecht zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in einem Sonstigen Sondergebiet zur Sicherung der Nahversorgung vorbereitet werden.

Mit Entwicklung des Teilbereichs „Mittleres Feld“ wird das Siedlungsgebiet Hochdorfs nach Osten im Anschluss an das zukünftige Wohngebiet „Obeswiesen“ bis zur östlichen Ausdehnung der bestehenden Gewerbegebiete „Stock“ und „Bühl“ erweitert. Es handelt sich um eine Fläche mit einer guten Anbindung an die Bundesstraße B 10 über die Roßwälder Straße (K 1207) und der Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die beiden Plangebiete „Obeswiesen“ (ca. 2,1 ha) und „Mittleres Feld“ (ca. 5,6 ha) befinden sich im Osten von Hochdorf und liegen zwischen dem Obeswiesenweg mit seiner Verlängerung als landwirtschaftlicher Weg im Norden und der Roßwälder Straße im Süden. Im Westen wird das Plangebiet von dem Grundstück Obeswiesenweg 2/ 4 (Flurstück Nr. 1245) begrenzt.

Die östliche Grenze des Plangebiets „Obeswiesen“ verläuft senkrecht zum Obeswiesenweg in einem Abstand von ca. 26 m von der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1235 und durchschneidet die Flurstücke Nr. 1235 und Nr. 1234.



Übersichtsplan Geltungsbereich der 5. Änderung der 1. Fortschreibung des FNP mit Unterteilung der Gebiete „Obeswiesen“ und „Mittleres Feld“, genordet, ohne Maßstab

3. Bestandssituation

Erschließung

Südlich des Plangebiets befindet sich die Kreisstraße K 1207 (Roßwälder Straße), die als Ortsdurchfahrt durch Hochdorf verläuft und im westlichen Ortsgebiet an die Landesstraße L 1201 (Kirchheimer Straße) anschließt. Im Bereich der Plangebiets befindet sich ein Kreisverkehr als Hauptzufahrt zum bestehenden Gewerbegebiet. Östlich des Kreisverkehrs beginnt der anbaufreie Verknüpfungsbereich (ODV).

Die Anbindung der Plangebiets an das überörtliche Verkehrsnetz ist sehr günstig. Über die Landesstraße L 1201 sind die Anschlussstellen zur Bundesstraße B 10 und B 313 schnell erreichbar. Über die Bundesstraße B 10 gelangt man in kurzer Zeit in die Stadt Esslingen und weiter in die Landeshauptstadt Stuttgart, über die B 313 zur Bundesautobahn BAB 8.

Nutzungen

Die Plangebiets werden aktuell für landwirtschaftliche Zwecke als Wiesen- und Ackerfläche genutzt. Eine Teilfläche wird von einer Baumschule bewirtschaftet.

Nördlich und westlich des Plangebiets zwischen Obeswiesenweg und Silcherstraße befindet sich Wohnbebauung in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO. Nördlich der Silcherstraße schließt ein „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO an.

Während die Bebauung am Obeswiesenweg von Mehrfamilienhäusern geprägt ist, zeichnet sich das Wohngebiet nördlich davon durch Reihenhäuser sowie Einzel- und Doppelhäuser aus.

Südlich der Plangebiets schließt das bestehende Gewerbegebiet Hochdorfs an, welches über den Kreisverkehr an der Roßwälder Straße erschlossen wird.

Über die Bebauungspläne „Stock 1“ und „Stock 7“ werden direkt südlich der Kreisstraße auf Höhe des geplanten Baugebiets eingeschränkte bzw. beschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Östlich des Kreisverkehrs und damit gegenüber dem geplanten Gewerbe- und Sondergebiet befinden sich durch die Bebauungspläne „Stock 6“ und „Bühl“ festgesetzte Gewerbegebiete (GE).

Westlich der Gewerbegebiete und von diesen durch einen Grünstreifen getrennt, schließt das Baugebiet „Mühläcker“ als Allgemeines Wohngebiet an.

Ver- und Entsorgung

Im östlichen Teilbereich des Plangebiets „Mittleres Feld“ verlaufen ein Regenwasser- und ein Mischwasserkanal durch das Gebiet und schließen in der Roßwälder Straße an bestehende Kanäle an.



Luftbild mit den Plangebieten, genordet, ohne Maßstab, Quelle: Google Maps (30.08.2019)

4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1. Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese sind mitunter im Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg (verbindlich durch Verordnung der Landesregierung von Baden-Württemberg vom 23.07.2002) und im Regionalplan der Region Stuttgart, der seit 12.11.2010 rechtsverbindlich ist, vorgegeben. Der Regionalplan konkretisiert den Landesentwicklungsplan und legt die anzustrebende räumliche Entwicklung und Ordnung der Region als Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest.

Die Gemeinde Hochdorf ist im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 aufgrund seiner Lage im zusammenhängenden Landschaftsraum zwischen Filstal und Lautertal sowie seiner topographischen Situation als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung ausgewiesen.

Der Geltungsbereich wird in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) nachrichtlich dargestellt. Dem Vorhaben stehen keine regionalplanerischen oder freiraumbezogenen Ziele und Grundsätze entgegen.

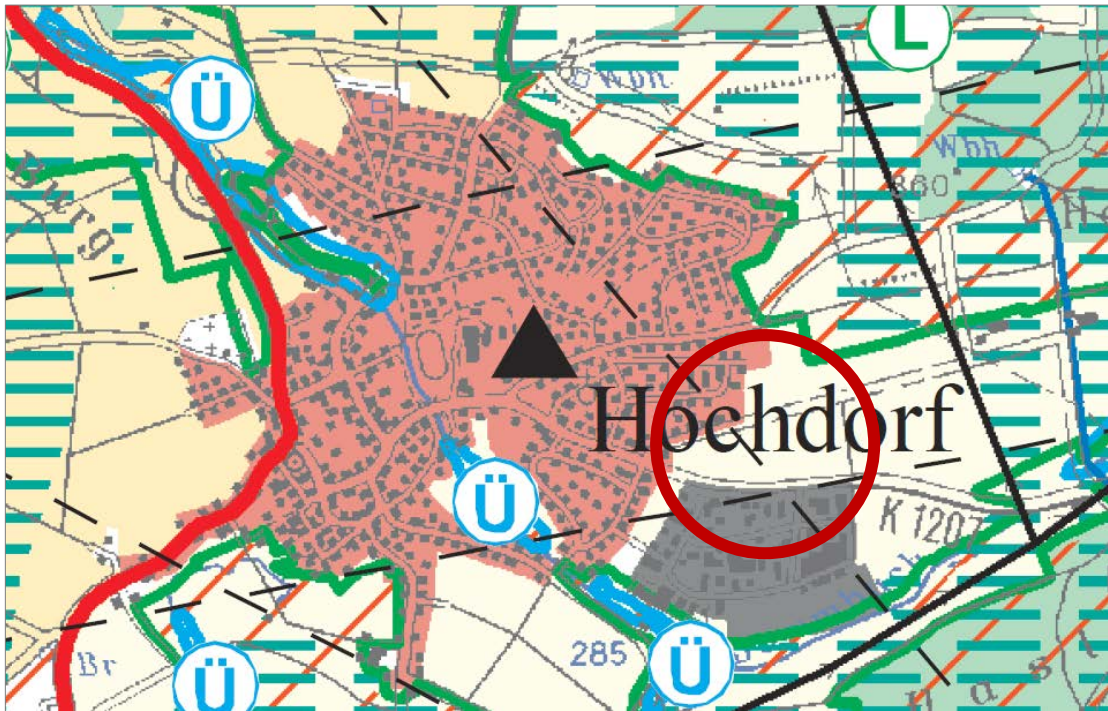
Klimaatlas

Nach den Angaben des Klimaatlas der Region Stuttgart (Mai 2008) befindet sich das Plangebiet in einer Kaltluftproduktionsfläche sowie in einem Kaltluftsammelgebiet. Dies gilt auch für alle übrigen Freiflächen um den Siedlungsbereich Hochdorf.

Landschaftsrahmenplanung Region Stuttgart

Die Plangebiete sind bezogen auf Biotoptypenkomplexe (BTK) als strukturarmes Ackergebiet dargestellt.

Im regionalen Biotopverbundsystem ist der Planbereich als Landschaftskorridor für hochmobile, insbesondere flugunfähige Säugetierarten ausgewiesen, wobei der Kreisverkehr als Barriere vermerkt ist.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte mit Verortung der Plangebiete, genordet, ohne Maßstab

4.2. Schutzgebiete

Die Plangebiete umfassen keine Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetze sowie Wasserhaushalts- und des Wassergesetzes.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet "Höchdorf", welches aus drei Teilgebieten besteht, liegt nördlich in ca. 90 m Entfernung vom nördlichen Rand des Plangebiets „Mittleres Feld“ und östlich in ca. 120 m Entfernung.

4.3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach / Fils, 1. Fortschreibung stellt im Geltungsbereich der FNP-Änderung landwirtschaftliche Fläche dar.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung, Satzungen

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst keine rechtsgültigen Bebauungspläne oder andere städtebaulichen Satzungen.

4.5. Abstände zur Kreisstraße

Im Flächennutzungsplan ist die Grenze des anbaufreien Verknüpfungsbereich (ODV = Ortsdurchfahrt Verknüpfung) dargestellt.

Gemäß § 22 Straßengesetz (StrG) zu Anbaubeschränkungen gilt im Verknüpfungsbereich an Kreisstraßen eine anbaufreie Zone von 15 m Tiefe für Hochbauten gemessen ab Fahrbahnrand. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

4.6. Bauleitplanverfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt für das Plangebiet „Mittleres Feld“ im regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der Umweltbericht sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Mittleres Feld“ erstellt und für den Flächennutzungsplans übernommen.

Da der ebenfalls parallel aufzustellende Bebauungsplan „Obeswiesen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB erstellt wird, wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB auf Ebene des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans abgesehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB liegen vor. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die maximal zulässige Grundfläche von 10 000 m² wird nicht überschritten. Es handelt sich um Wohnbebauung, die im Anschluss an die bestehende Bebauung des Obeswiesenwegs realisiert werden soll.

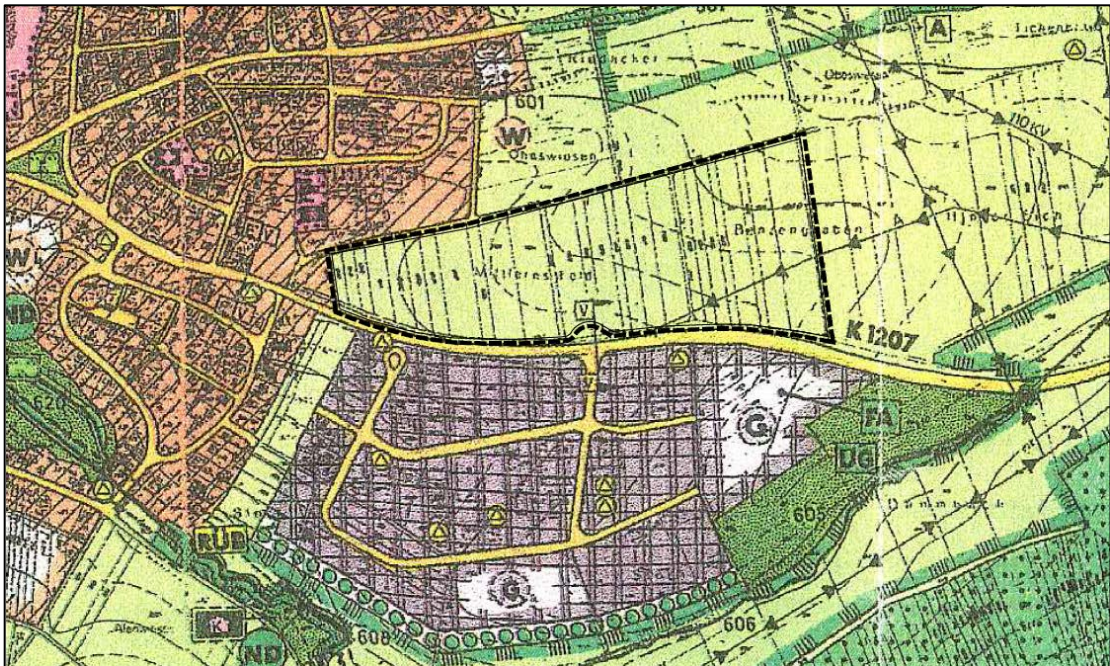
5. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

6. Geplante Darstellungen des Flächennutzungsplans

Bestehende Darstellung rechtgültiger FNP, 1. Fortschreibung:

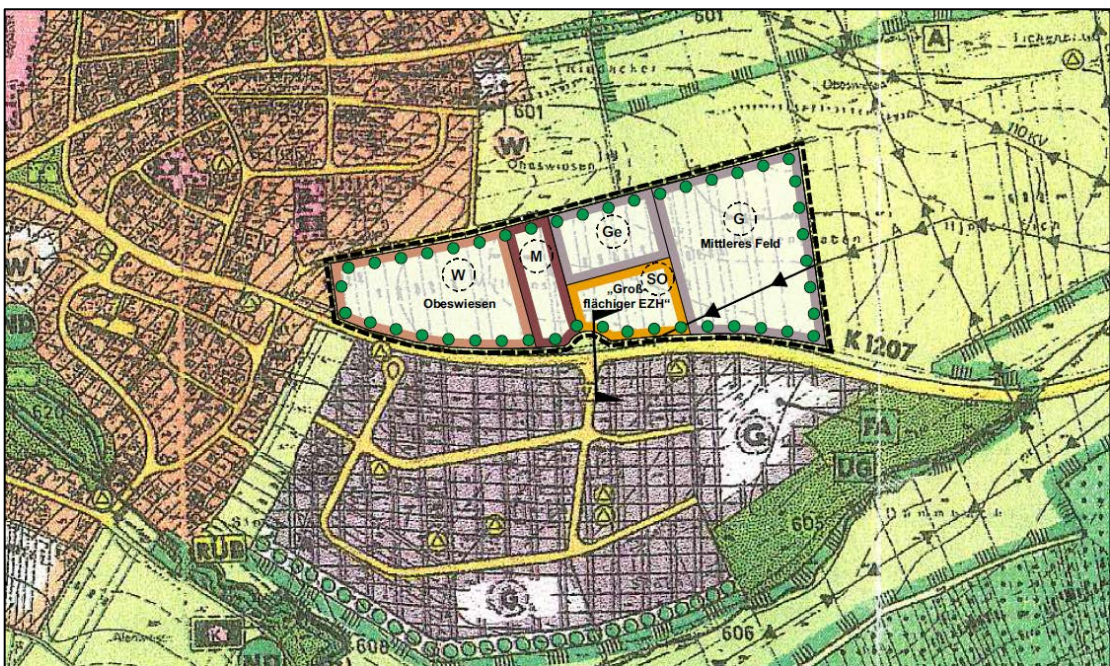
- Fläche für die Landwirtschaft (Bestand)



Darstellungen des FNP, 1. Fortschreibung (Bestand), genordet, ohne Maßstab

Geplante Darstellung FNP, 1. Fortschreibung, 5. Änderung:

- Wohnbaufläche (W, Planung), ca. 2,1 ha
- Gemischte Baufläche (M, Planung), ca. 0,7 ha
- Eingeschränkte gewerbliche Baufläche (Ge, Planung), ca. 1,0 ha
- Gewerbliche Baufläche (G, Planung), ca. 3,0 ha
- Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO, Planung), ca. 0,9 ha



Darstellungen des FNP, 1. Fortschreibung, 5. Änderung (Planung), genordet, ohne Maßstab

6.1. Wohnbauflächen

Mit Änderung des Flächennutzungsplans werden ca. 2,1 ha Wohnbaufläche (brutto) neu ausgewiesen.

Für die Entwicklung eines Wohngebiets im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB ist im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen nachzuweisen bzw. verbal argumentativ darzulegen. Das „Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Flächenbedarfsnachweise“ findet im beschleunigten Verfahren und damit für das Plangebiet „Obeswiesen“ im Rahmen der FNP-Änderung keine Anwendung.

Wohnbauflächenbedarf in der Gemeinde Hochdorf

In der Gemeinde Hochdorf, wie auch in anderen Kommunen und Städten im Umfeld der Landeshauptstadt Stuttgart, besteht aktuell ein hoher Siedlungsdruck. Zum einen liegt dies an der wirtschaftlichen Attraktivität der Region, sodass Zuzüge generiert werden, aber auch daran, dass die Bevölkerung am Ort dauerhaft verbleiben möchte. In Anbetracht an die noch immer steigenden Bedürfnisse nach mehr Wohnfläche und die noch immer andauernde Situation der niedrigen Zinsen und der damit steigenden Erschwinglichkeit von Immobilien, besteht eine hohe Nachfrage nach Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäusern ebenso aber auch nach Eigentumswohnungen. Durch die weiter steigenden Immobilien und Mietpreise in den großen Städten sind aktuell starke Tendenzen der Stadt-Land-Flucht zu verzeichnen, die den Siedlungsdruck in den Umlandgemeinden der Landeshauptstadt weiter erhöhen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass mit Zuzug von Flüchtlingen, ob aus politischen oder klimatischen Gründen, ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen direkt oder indirekt entsteht.

Die Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes zur Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hochdorf ging unter Berücksichtigung von Wanderungen von einem Rückgang in den Jahren von 2014 (Basisjahr) bis 2035 aus. Nach Prognose sollten im Jahr 2017 ca. 4.500 Einwohner leben, tatsächlich lag die Einwohnerzahl jedoch bei ca. 4.833 Einwohnern. Die aktualisierte Bevölkerungsprognose mit Basisjahr 2017 geht, ohne Berücksichtigung von Wanderungen, von einem Rückgang der Bevölkerung aus, mit Wanderungen wird ein Wachstum der Bevölkerungszahl vorausgesagt.

Die Gemeinde Hochdorf ist auf Eigenentwicklung beschränkt, sodass Zuzüge wie oben beschrieben bei der Ermittlung von Wohnbauflächen unberücksichtigt bleiben. Während eine Bevorzugung der Hochdorfer Bevölkerung bei der Vermarktung von gemeindeeigenen Grundstücken umsetzbar ist und so auch erfolgt, hat die Gemeinde bei der Vergabe von (preisgünstigen) Wohnungen des privaten Marktes an Einwohner aus Hochdorf keine Handhabe mehr.

Die stetig steigenden Mietpreise und die zunehmende Anzahl von Single-Haushalten sowie die Alterung der Gesellschaft führen zu einer hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für alle Altersklassen und besonders nach Wohnformen für Ältere. In Hochdorf wird aktuell eine Wohnanlage für Senioren mit Pflegeangeboten errichtet. Der Bedarf an Mietwohnungen, insbesondere an günstigen Mietwohnungen, kann in Hochdorf aktuell kaum gedeckt werden. Die Anzahl der Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen blieb von 2009 bis 2014 unverändert, erst seit 2015 wurden bis 2018 drei zusätzliche Mehrfamilienhäuser errichtet. Die Bautätigkeiten in Hochdorf gingen damit an dieser Art des Bedarfs vorbei, sodass jetzt eine Bedarfslücke besteht.

Die Gemeinde Hochdorf führt eine Bauinteressentenliste, welche aktuell ca. 100-200 wartende Parteien aufweist, davon etwa ein Drittel aus Hochdorf.

Als Annäherung für den Eigenbedarf der Hochdorfer Bevölkerung bis zum Jahr 2035 (dies entspricht etwa dem Planungszeitraum eines Flächennutzungsplans) geht man von einem jährlichen Wachstum der Wohnungen von 0,2 % aus.

So würden von 2018 (2.380 Wohnungen gemäß Statistischem Landesamt BW) bis zum Jahr 2035 ca. 82 neue Wohnungen zusätzlich entstehen. Bei einer Belegungsdichte von 2,2 Personen je Wohneinheiten, entspricht dies ca. 180 Personen. Unter Berücksichtigung der Bruttomindestwohndichte von 55 Einwohnern je ha (Vorgabe des Regionalplans) ergibt dies einen (relativen) Wohnbauflächenbedarf von ca. 3,3 ha an Wohnbauflächen bis zum Jahr 2035.

Baulücken

Im Jahr 2019 wurden in der Gemeinde Hochdorf 28 Baulücken erhoben, die insgesamt eine Größe von ca. 1,8 ha umfassen und sich ausschließlich in privater Hand befinden (siehe Anlage 2).

Die Anzahl der vorhandenen Baulücken ist mittlerweile auf ein Maß zurückgegangen, dass eine weitere Aktivierung innerhalb des Planungszeitraums (bis 2035) faktisch kaum umsetzbar ist. Im Zuge des Vorentwurfs zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden im Jahr 2013 Baulücken erhoben. Von den damals 26 Baulücken, die auch alle in privater Hand waren, wurde bis 2019 nur eine bebaut. Aus diesem Grunde geht die Gemeinde Hochdorf von einer sehr niedrigen Verfügbarkeit dieser Flächenreserven bis 2035 aus. Somit können die Baulücken nicht zur Deckung des dringenden Wohnbauflächenbedarfs herangezogen werden.

Innenentwicklung

Seit Erschließung des Baugebiets Schillerstraße (letztes größeres Baugebiet) und kleiner Baugebiete um die Jahrtausendwende sowie des Gebiets „Kreuzäcker“ mit 12 Grundstücken im Jahr 2007 hat die Gemeinde Hochdorf in den vergangenen Jahrzehnten intensiv die Aktivierung von Reserven im Bestand sowie die Innenentwicklung (in mehreren Bebauungsplänen sowie Investorenauswahlverfahren) betrieben. Dazu gehören z.B. die Baugebiet „Breitwiesenareal“, „Kirch-/ Bachstraße“ und „Talbachgasse“ (siehe Anlage 2). Dabei handelt es sich vor allem um Flächen, die 2013 nicht als „Baulücken“ erfasst wurden, da auf diese auch bislang noch kein Zugriff erreicht werden konnte.

Die Gemeinde ist mit ihrer Innenentwicklung jedoch an die Grenzen gestoßen, sodass sie seit 2018 die letzte im Flächennutzungsplan noch verfügbare Wohnbaufläche (Planung) umsetzt, um dem hohen Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden. Im Baugebiet „Hofäcker I“ können nach Fertigstellung ca. 37 Grundstücke vermarktet werden, die jedoch allein auch nicht zur Deckung des aktuell bestehenden Wohnbauflächenbedarfs der Hochdorfer Bevölkerung ausreichen.

Die beiden Baugebiete „Talbachgasse“ und Hofäcker I“ tragen in der Gemeinde „nur“ zur Deckung des Bedarf an freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bei. Noch dringender ist jedoch die Nachfrage an kostengünstigem und gefördertem Wohnungsbau, insbesondere im Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart.

Quantifizierung und Deckung des Wohnbauflächenbedarfs

Von dem relativen Wohnbauflächenbedarf ist die mit dem Bebauungsplan „Hofäcker I“ zusätzlich geschaffene Wohnbaufläche, die nicht im FNP enthalten war, abzuziehen. Eine Anrechnung der Baulücken erfolgt aufgrund der fehlenden Aktivierungsoptionen nicht.

Bedarf	=	3,3 ha
<u>Hofäcker I</u>	=	- 0,3 ha
Bestehender Bedarf	=	3,0 ha

Mit dem Wohngebiet „Obeswiesen“ und dem Anteil (50 %) des geplanten Mischgebiets im Baugebiet „Mittleres Feld“ kann der bestehende Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Baugebiet „Obeswiesen“ eine höhere Bruttomindestwohndichte - auch im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden - angestrebt wird, als im Regionalplan vorgegeben ist.

Wohngebiet „Obeswiesen“	=	2,1 ha
<u>Mischgebiet „Mittleres Feld“</u>	=	0,4 ha
Wohnbauflächen Planung	=	2,5 ha

6.2. Gemischte und gewerbliche Bauflächen

Mit Änderung des Flächennutzungsplans werden ca. 0,7 ha gemischte Baufläche, ca. 4,0 ha gewerbliche Baufläche und ca. 0,9 ha Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (jeweils brutto) neu ausgewiesen.

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2016 wurde durch die Gemeinde Hochdorf eine Umfrage bei den ortsansässigen Gewerbetreibenden durchgeführt. Ziel der Umfrage war es, zu ermitteln, ob ein Bedarf an Erweiterungsflächen innerhalb der Gemeinde besteht. Die damalige Umfrage hat einen Gesamtbedarf von ca. 3,5 ha an gewerblichen (und gemischten) Bauflächen ergeben.

Zur Aktualisierung und Verifizierung hat die Gemeinde eine erneute Umfrage im Frühjahr 2019 durchgeführt. Das Ergebnis mit den ermittelten Bedarfen der ortsansässigen Unternehmen und Betriebe (ohne Lebensmittelmarkt) ist im Folgenden in Kategorien zusammengefasst dargestellt.

Art/ Größe der Betriebe	Anzahl der Betriebe	Flächenbedarf
Dienstleister oder nicht großflächiger Einzelhandel und kleine Betriebe, die (auch) im Mischgebiet angesiedelt werden könnten	7	2.340 m ²
Kleinere Unternehmen/ Betriebe mit Grundstücksgrößen bis ca. 800 m ²	4	2.900 m ²
Mittelgroße Unternehmen/ Betriebe mit Grundstücksgrößen ca. 1.000 m ² - 2.500 m ²	4	7.000 m ²
Größere Unternehmen/ Betriebe Grundstücksgrößen ab ca. 3.000 m ²	3	10.950 m ²
Sehr großes Unternehmen Grundstücksgröße ca. 1,5 ha – 2,0 ha	1	17.500 m ²
Summe		2.340 m² MI 38.350 m² GE 40.690 m² gesamt

* Eine Firma aus Hochdorf beabsichtigt, ihre beiden Standorte im neuen Gewerbegebiet zusammenzulegen.

Somit ergibt sich für die Gemeinde Hochdorf ein Gesamtbedarf von ca. 4,1 ha (netto) an gewerblichen Bauflächen.

Innenentwicklungspotenziale für Gewerbe

In der Gemeinde gibt es nur einen Gewerbebestandort. Dieser ist sowohl im Regionalplan als auch im Flächennutzungsplan in gleicher Abgrenzung dargestellt. Alle im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen sind in die verbindliche Bauleitplanung überführt und entwickelt.

Am bestehenden Gewerbebestandort südlich der Roßwälder Straße sind Flächenreserven in einer Größe von ca. 7.400 m² vorhanden (siehe Anlage 3). Davon weisen zwei Grundstücke eine Größe von ca. 3.000 m² auf. Weitere zwei Flurstücke sind 600 m² und 900 m² groß. Diese vier Grundstücke befinden sich ausschließlich in Privatbesitz, von einer Verfügbarkeit ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht auszugehen.

Wenn diejenigen Betriebe aus dem bestehenden Gewerbegebiet mit Erweiterungsabsichten in das neue Gebiet „Mittleres Feld“ umsiedeln, würden Flächen von ca. 2 ha frei werden. Dabei handelt es sich um acht Flächen in Größen von 1.000 – 1.500 m² und um eine ca. 1 ha große zusammenhängende Fläche der Fa. König. Im bestehenden Gewerbegebiet könnte somit der Bedarf der kleineren Unternehmen, auch jene die in einem Mischgebiet angesiedelt werden können, gedeckt werden (ca. 0,5 ha). Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass diese übrigen Flächen von bestehenden Nachbarbetrieben für Erweiterungen/ Betriebsumstrukturierungen erworben werden.

Der verbleibende Bedarf von ca. 3,5 ha für mittelgroße und große Unternehmen kann im Bestand (auch aufgrund des fehlenden Zugriffs auf die verfügbaren Flächen) nicht gedeckt werden.

Deckung des Gewerbeflächenbedarfs

Der Bebauungsplan wird voraussichtlich für das Gewerbegebiet eine Fläche von ca. 3,5 ha netto vorsehen, im Flächennutzungsplan beträgt die Bruttofläche ca. 4 ha. Damit kann der bestehende Bedarf der ortsansässigen Betriebe an gewerblichen Flächen mit Neuausweisung des Gebiets „Mittleres Feld“ gedeckt werden.

6.3. Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

Die Gemeinde Hochdorf verfügt aktuell nur über einen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) im bestehenden Gewerbegebiet, der sich direkt am Kreisverkehr der Roßwälder Straße befindet. Der Edeka-Markt wurde hier im in den 90er Jahren des 20. Jh. errichtet und weist eine Verkaufsfläche von ca. 700 m² auf.

Mit Schließung eines kleinflächigen Lebensmittelmarkts im Ortszentrum hat sich die Versorgungssituation in der Gemeinde verschlechtert und es ist nicht gelungen, den Lebensmittelmarkt in eine zentrale Lage im Ortskern von Hochdorf zu verlegen. Ein Standort für großflächigen Einzelhandel in der Ortsmitte von Hochdorf wurde vor mehreren Jahren im „Breitwiesenareal“ geplant. Dieses Vorhaben wurde durch einen Bürgerentscheid gestoppt. Im „Breitwiesenareal“ werden demzufolge derzeit die „Wohnen-Plus“- Anlage, ein Wohn- und Geschäftshaus und ein Mehrfamilienhaus entwickelt. Alternative Standorte zur Ansiedlung eines großflächigen Markts bestehen in der Ortsmitte von Hochdorf nicht.

Mit Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets soll nun eine Umsiedlung und Erweiterung des Lebensmittelmarkt planungsrechtlich vorbereitet werden, die der langfristigen Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dient.

Gemäß Regionalplan kann in der Gemeinde Hochdorf großflächiger Einzelhandel nur angesiedelt werden, wenn gutachterlich nachgewiesen ist, dass dieser der Grundversorgung dient und dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralörtliche Funktion anderer Orte zu erwarten sind. Ein entsprechendes Gutachten wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) im Jahr 2017 erstellt (siehe Anlage 4). Die Auswirkungsanalyse bestätigt, dass durch die Umsiedlung und Vergrößerung des Lebensmittelmarkts die durch den Regionalplan definierten Ge- und Verbote erfüllt bzw. eingehalten werden und keine negativen (wesentlichen) Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Nach aktuellem Planungsstand sollen die Baugebiete „Obeswiesen“ und „Mittleres Feld“ etwa zeitgleich erschlossen und umgesetzt werden. Dabei kann, je nach Ablauf der Baumaßnahmen, der neue Standort des Lebensmittelmarkts ggf. vor der kompletten Aufsiedlung des Wohngebiets- oder auch der weiteren Flächen im Baugebiet „Mittleres Feld“ fertiggestellt sein, sodass der Standort regionalplanerisch teilintegriert entwickelt wird. Über Instrumente zur Bauverpflichtung, wie die Gemeinde Hochdorf sie in ihren anderen Baugebieten regelmäßig nutzt, wird sichergestellt, dass das Wohn- und Misch-/ Gewerbegebiet innerhalb eines absehbaren Zeitraums (ca. zwei bis drei Jahre) entwickelt wird und der Einzelhandelsstandort als integriert zu beurteilen ist (siehe Kapitel „Umsetzung der Planung“).

Im Zuge der Bebauungsplanverfahren ist die Einhaltung des Kongruenzgebots sicherzustellen bzw. ist durch Festsetzungen zu regeln, dass das Beeinträchtigungsverbot durch Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im geplanten Misch- und Gewerbegebiet sowie auf dem heutigen Standort des Edeka-Markts nicht verletzt wird. In diesen Gebieten ist der Ausschluss oder die Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen zu prüfen.

6.4. Immissionen von bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen

Südlich des geplanten Wohngebiets „Obeswiesen“ sind über die Bebauungspläne „Stock 1“ und „Stock 7“ ein- bzw. beschränkte Gewerbegebiete auf einer Tiefe von ca. 70 – 115 m festgesetzt, in welchen nur Gewerbebetriebe bzw. gewerbliche Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Westlich der Gewerbegebiete ist über den Bebauungsplan „Mozartstraße-Ost“ ein kleineres Mischgebiet als nördlicher Abschluss des Grünstreifens festgesetzt, welches noch nicht bebaut ist. Östlich des Kreisverkehrs befindet sich das Gewerbegebiet „Stock 6“ in einem Abstand von ca. 70 m zur geplanten Wohnbaufläche. Über den bestehenden Bebauungsplan „Stock 6“ und den neuen Bebauungsplan „Obeswiesen“ wird ein Mindestabstand von 100 m zwischen Wohnbebauung und Gewerbebetrieben gesichert.

Die Verträglichkeit der schützenswerten Wohnnutzung im geplanten Gebiet sowie in den bestehenden Wohngebieten wird durch die grundsätzliche städtebauliche Abfolge Wohnbauflächen (W) - gemischte Bauflächen (M) - gewerbliche Bauflächen (G) von West nach Ost vorbereitet. Um eine ausreichende Pufferfunktion zwischen den gewerblichen Nutzungen zu erreichen, werden im Flächennutzungsplan eingeschränkte gewerbliche Bauflächen dargestellt. Zusammen mit dem Sonstiges Sondergebiet und den gemischten Bauflächen kann so eine „Pufferfläche“ in einer Tiefe von ca. 170 m gesichert werden.

Der Abstand des geplanten Gewerbegebiets (nicht eingeschränkt) zu bestehenden Wohngebieten beträgt ca. 150 m zu den Wohngebäuden in der Silberstraße und ca. 200 m zu den Wohngebäuden im Obeswiesenweg.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die möglichen Auswirkungen bzw. Immissionen aus den bestehenden Gewerbegebieten sowie aus dem geplanten Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet auf das geplante Wohngebiet detailliert untersucht und behandelt.

6.5. Landschaftsbild, Eingrünung der Plangebiete

Durch die Lage der Plangebiete am Ortsrand, die topografischen Situation und die Lage an der Roßwälder Straße als Einfallstraße in den Ort, soll eine Eingrünung der Gebiete (durch Bäume) insbesondere zu dem anschließenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zur Straße im Süden erfolgen. Die neuen Baumpflanzungen dienen auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich der im Plangebiet erfolgten Eingriffe in Natur und Umwelt (siehe Kapitel „Umweltbericht“).

6.6. Erschließung

Das Wohngebiet „Obeswiesen“ sowie das Gebiet „Mittleres Feld“ erhalten jeweils eine eigenständige äußere (Fahr-) Erschließung von der Kreisstraße. Dies trägt auch zur Vermeidung von gegenseitigen Störungen bei. Die fußläufige Verbindung zwischen beiden Gebieten wird jedoch gewährleistet.

Das Misch- und Gewerbegebiet wird mit einer neuen (Stich-) Straße mit Wendeanlage erschlossen, die an den bestehenden Kreisverkehr anschließt. Das Wohngebiet erhält eine Zufahrt, die im Süden an die Roßwälder Straße anbindet und nach Norden an den Obeswiesenweg angeschlossen wird. Die Einfahrt von der Roßwälder Straße in den Obeswiesenweg soll im Gegenzug gesperrt werden. Damit wird eine Entlastung der bestehenden Situation im Obeswiesenweg erzielt, wogegen kaum jemand aus dem Neubaugebiet in den Obeswiesenweg einfahren würde. Der Einmündungsbereich des Obeswiesenwegs an die Kreisstraße soll zurückgebaut werden, jedoch für Fußgänger und Radfahrer weiterhin passierbar sein.

Mit Entwicklung des Baugebiets „Mittleres Feld“ wird ein landwirtschaftlicher Weg (Flurstücks-Nr. 1225/1) überplant. Zukünftig soll der landwirtschaftliche Verkehr über den Kreisverkehr nach Norden durch das Gebiet zum Obeswiesenweg geführt werden; der Obeswiesenweg wird im Bereich der Wohnbebauung jedoch für den landwirtschaftlichen Verkehr gesperrt. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen bleibt weiterhin gewährleistet.

Am Kreisverkehr wird eine neue Bushaltestelle eingerichtet, die beide Gebiete an den öffentlichen Personennahverkehr anbindet.

6.7. Zunahme der Verkehrs und Immissionen durch Verkehr

Die Plangebiete verfügen durch die Lage an der Roßwälder Straße über Vorbelastungen durch Verkehrslärm. Durch die Entwicklung der Baugebiete wird es zu einer Zunahme des Kfz- sowie Lkw-Verkehrs kommen. Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren werden zum einen die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrssituation untersucht. Zum anderen erfolgt eine Betrachtung der Lärmimmissionen durch den Verkehr auf die beabsichtigte Planung. Es ist davon auszugehen, dass passive Lärmschutzmaßnahmen im Wohn- und Mischgebiet erforderlich werden.

6.8. Ver- und Entsorgung, bestehende Kanäle

Die bestehenden unterirdischen Kanäle, die durch das Plangebiet „Mittleres Feld“ verlaufen, werden im Flächennutzungsplan weiterhin dargestellt. Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren sind diese inkl. erforderlicher Abstände für Wartungsarbeiten zu berücksichtigen.

Die Entwässerung beider Plangebiete soll im Trennsystem erfolgen. Die Entwässerung der Straßenflächen sowie der gewerblichen Betriebsflächen soll dabei an einen Mischwasserkanal (ohne Rückhaltung) angeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf Gründächern (alle in beiden Plangebieten) zunächst zurückgehalten und dann über mehrere Regenrückhaltebecken in die Regenwasserkanalisation bzw. einen Vorfluter abgeleitet werden. Eine Versickerung von Regenwasser scheidet, bedingt durch die gemessenen hohen Grundwasserstände (etwa auf Geländeniveau), aus.

Die Entwässerungskonzeption wird im Rahmen der Bebauungsplanverfahren erstellt.

6.9. Umsetzung der Planung

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Bodenordnung wird im Rahmen einer amtlichen Baulandumlegung erfolgen.

Es handelt sich bei den Plangebieten um zwei eigenständige Baugebiete, wobei die Entwicklung des „Mittleren Felds“ nur bei Umsetzung des Baugebiets „Obeswiesen“ entstehen kann. Die Gemeinde Hochdorf beabsichtigt aus wirtschaftlichen und zeitlichen Gründen die beiden Plangebiete parallel zu erschließen. Damit können auch Synergieeffekte ausgeschöpft werden.

Nach Abschluss der Baulandumlegung wird die Gemeinde die ihr zugeteilten Grundstücke verkaufen und eine Bauverpflichtung mit einer Frist von voraussichtlich 2 – 3 Jahren (nach Abschluss des Kaufvertrags) vereinbaren. Verträge mit Eigentümern, die Flächen in die Umlegung eingebracht haben und denen ein neues Grundstück zugeteilt wird, enthalten keine Regelungen zu Baugeboten.

7. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Begründung.

Für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht im Sinne einer ersten Überprüfung erstellt. Dieser dient den Behörden als Grundlage zur Äußerung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Umweltbericht (Vorentwurf) wurde durch das Ingenieurbüro StadtLandfluss für das Baugebiet „Mittleres Feld“ erstellt (siehe Anlage 1). Für das Baugebiet „Obeswiesen“ ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

Die weitergehende Konkretisierung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (verbindliche Bauleitplanung) in dem dazu erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Mittleres Feld“ werden die beabsichtigten Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen beschrieben und festgelegt.

7.1. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Für das Gebiet „Mittleres Feld“ werden auf Ebene des Bebauungsplans Ausgleichsmaßnahmen für die im Plangebiet erfolgten Eingriffe in die Schutzgüter formuliert und planungsrechtlich gesichert. Ein Teil der Eingriffe wird innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können (z.B. durch Pflanzgebote, Anlage von öffentlichen Grünflächen/Wiesenflächen, Sträuchern, Herstellung von Gründächern etc.). Übrige Eingriffe sollen mit Guthaben aus dem Ökokonto der Gemeinde Hochdorf ausgeglichen werden.

Eine überschlägige, vorläufige Bewertung und Eingriffsbilanzierung erfolgt im Vorentwurf des Umweltberichts (siehe Anlage 1), sodass der voraussichtliche Ausgleichsbedarf überschlägig abgeschätzt werden kann. Zudem werden im Umweltbericht Maßnahmen zu Minimierung und Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen vorgeschlagen.

Boden und Landwirtschaft

Da es sich bei der Fläche des Geltungsbereichs um hochwertige Böden handelt, soll der abgetragene Boden zur Aufwertung von landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden. Dazu erstellt die Gemeinde Hochdorf im Rahmen der Bebauungsplanverfahren ein Bodenverwertungskonzept.

8. Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) für beide Plangebiete erstellt (siehe Anlage 5).

Bei der Artengruppe der Vögel sowie bei der Zauneidechse wurden Untersuchungen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durchgeführt. Ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten konnte im Rahmen einer vorherigen integrierten Relevanzprüfung ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wurden keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln festgestellt. Erhebliche Störwirkungen auf Brutvögel im Umfeld liegen nicht vor. Auch die Zauneidechse wurde im gesamten Untersuchungsraum nicht nachgewiesen und ist von dem Vorhaben somit nicht betroffen.

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten werden durch die Planungen nicht erfüllt. Artenschutzrechtliche Ausgleichmaßnahmen sind nicht zu ergreifen.

9. Anlagen

9.1. Umweltbericht zur FNP-Änderung, Stand: Vorentwurf

Stadtlandfluss Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen, Stand: 05.11.2019

9.2. „Baulücken und Innenentwicklung“

Erhebung der Flächenpotenziale für Wohnbebauung in Baulücken sowie der Flächen, auf denen Maßnahmen der Innenentwicklung ergriffen wurden

schreiberplan, Stuttgart, Stand: 23.08.19

9.3. „Gewerbeflächenpotenziale“

Erhebung der Flächenpotenziale für Gewerbebetriebe in Baulücken sowie auf Flächen von Betrieben, die in das neue Gewerbegebiet „Mittleres Feld“ umsiedeln würden

schreiberplan, Stuttgart, Stand: 23.08.19

9.4. Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Hochdorf (Lkr. Esslingen)

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, Stand: 15.09.2017

9.5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung BBP "Mittleres Feld I" und BBP „Mittleres Feld II“

Stadtlandfluss Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen, Stand: 06.03.2019

schreiberplan

05.11.2019

Gemeinde Hochdorf,

.....

Bürgermeister

Stempel