

# Gemeindeverwaltungsverband Lenningen

Begründung mit Umweltbericht gemäß §5 Abs.5 BauGB zur

## 5. Teiländerung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Lenningen

### *VORENTWURF*

#### **Bereich „Vorderer Sand“ in Oberlenningen:**

Umwandlung Grünfläche für Sport und Parkplatz in eine Gewerbliche Baufläche

#### **Bereich „Himmelreich“ in Unterlenningen:**

Teilumwandlung einer Gewerblichen Baufläche in eine Grünfläche für Freizeit und Erholung

---

### Inhalt:

1. Anlass der Planung und Zielsetzung	2
2. Prüfung von Gewerbeflächen	2
3. Planungsvorgaben	3
4. Planungsinhalt	6
5. Umweltbericht	7

---

gefertigt:  
Nürtingen, 30.10.2018

anerkannt:  
Lenningen,

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Metzger  
Ingenieurbüro Melber&Metzger

Michael Schlecht  
Vorsitzender des GVV

### Planverfasser:



#### **MELBER & METZGER**

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen  
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50  
ingenieure@melber-metzger.de

**Ehemals Ingenieurbüro Kuhn**

## 1. Anlass der Planung und Zielsetzung

Die Gemeinde Lenningen verfügt über keine Reserven mehr für Gewerbebauplätze. Um künftigen Anfragen, insbesondere von ortsansässigen Gewerbetreibenden gerecht zu werden, beabsichtigt die Gemeinde daher die kurzfristige Entwicklung neuer Gewerbebauflächen.

Die einzige in der Tallage der Gemeinde Lenningen im Flächennutzungsplan noch ausgewiesene Gewerbliche Baufläche liegt im Gewann „Himmelreich“ auf Gemarkung Unterlenningen zwischen Oberlenningen und Unterlenningen zwischen B465 und der Lauter. Diese Flächen sind jedoch nicht verfügbar und können kurzfristig nicht entwickelt werden. Die Gemeinde konnte aber Flächen zwischen B465 und der Bahnlinie, im Bereich „Vorderer Sand“ zwischen Unterlenningen und Oberlenningen erwerben und beabsichtigt daher die kurzfristige Gewerbeentwicklung in diesem Bereich. Die betreffende Fläche ist jedoch im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Lenningen als Grünfläche für sportliche Zwecke ausgewiesen. Daher soll der Flächennutzungsplan im Sinne eines Flächentausches teilgeändert werden.

## 2. Prüfung von Gewerbeflächen

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Lenningen weist gewerbliche Bauflächen in den Teilorten Unterlenningen, Oberlenningen und Schopfloch aus. In den anderen Teilorten Brucken, Hochwang, Schlattstall und Gutenberg sind keine Gewerbegebiete ausgewiesen. Hier soll nach dem bestehenden Flächennutzungsplan keine gezielte Gewerbeentwicklung erfolgen. Diese werden in den nachfolgenden Ausführungen daher auch nicht näher betrachtet.

### Reserveflächen in bestehenden Gewerbegebieten:

Die Gemeinde Lenningen verfügt über keine Gewerbebauplätze in bestehenden Gewerbegebieten. Die noch unbebauten Bauplätze in bestehenden Gewerbegebieten wurden durch die Gemeinde mit einer Bauverpflichtung verkauft.

### Gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan weist für die Gemeinde Lenningen noch zwei neue gewerbliche Bauflächen aus. Die gewerbliche Baufläche „Himmelreich“ liegt auf Gemarkung Unterlenningen zwischen Oberlenningen und Unterlenningen, zwischen der B465 und der Lauter. Eine kurzfristige Entwicklung dieser Flächen ist nicht möglich, da die Flächen größtenteils im Privateigentum sind und nicht zur Verfügung stehen.

Die gewerbliche Baufläche „Härtwasen“ liegt in Schopfloch. Für diese wird derzeit ein Bebauungsplan für die Gewerbeentwicklung im Ortsteil Schopfloch aufgestellt.

### Flächen in Mischgebieten:

Die bebauten Bereiche der Gemeinde Lenningen werden außerhalb der ausgewiesenen Gewerbegebiete weitestgehend für Wohnzwecke genutzt. Auch die gemischten Bereiche sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Für gezielte Gewerbeentwicklungen stehen keine Flächen zur Verfügung.

Im Bereich „Weiher“ in Unterlenningen ist eine größere nicht entwickelte gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Flächen sind jedoch weitestgehend im Privateigentum und stehen nicht zur Verfügung. Außerdem ist die Entwicklung eines Mischgebietes aufgrund der Frage der notwendigen Durchmischung nicht vorgesehen.

### Bereich Papierfabrik:

Die Papierfabrik wird nach der Insolvenz Anfang diesen Jahres in einer Folgenutzung weiterbetrieben. Die nicht für den Betrieb der Folgenutzung benötigten Flächen eignen sich aufgrund der bestehenden Bebauung nicht für Betriebe mit individuellen Nutzungs- und Bebauungsvorstellungen.

Geplante Gewerbliche Baufläche „Vorderer Sand“:

Der Bereich „Vorderer Sand“ eignet sich aus städtebaulicher Sicht besonders für die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche. Im direkten Umfeld befinden sich bereits bestehende und geplante Gewerbegebiete. Das bestehende Gewerbegebiet umfasst den gesamten Bereich der Papierfabrik, sowohl westlich als auch östlich der B465. Der Bereich „Himmelreich“ auf Gemarkung Unterlenningen westlich der B465 ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, jedoch noch nicht realisiert. Die nördlich angrenzende Gemeinbedarfsfläche für Sporthalle und Feuerwehr spricht nicht gegen die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche.


Aufgrund der Lage direkt an der B465 ist die Fläche gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

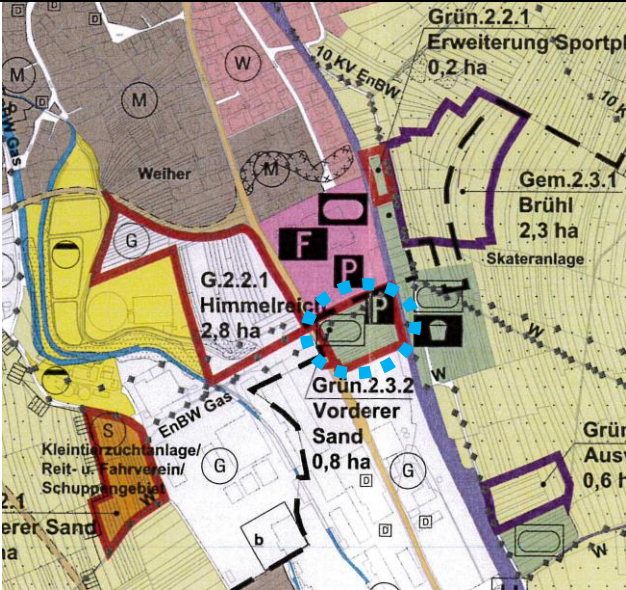
Die nächstgelegene Wohnbebauung in der Brühlstraße in Unterlenningen ist mind. 150m entfernt. Der Flächennutzungsplan sieht bereits eine Gewerbeentwicklung zwischen Oberlenningen und Unterlenningen im Bereich „Himmelreich“ vor. Das bauliche Zusammenwachsen von Oberlenningen und Unterlenningen durch eine Gewerbeentwicklung ist im Flächennutzungsplan also schon vorgegeben.

Damit eine flächenneutrale Ausweisung in Bezug auf die Flächenbilanz des Flächennutzungsplanes erfolgen kann, wird nach Abstimmung zwischen Gemeinde Lenningen und Verband Region Stuttgart ein Flächentausch vorgesehen. Es erfolgt daher keine Mehrausweisung gewerblicher Bauflächen.


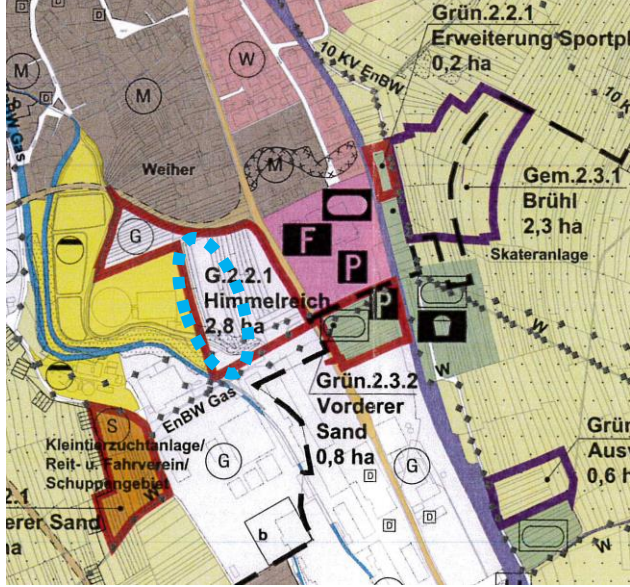
**3. Planungsvorgaben**

Planbereich „Vorderer Sand“:

Vorgabe	Beschreibung	Berücksichtigung
<p><b>Regionalplan</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Festlegung zur Freiraumnutzung</li> <li>- Wasserleitung, Hauptversorgungsleitung des Zweckverband Landeswasserversorgung</li> <li>- Östlich angrenzend: Bahnlinie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung im Rahmen der Bebauungs- und Erschließungskonzeption</li> <li>- Ggf. Abstandsregelung im Bebauungsplan</li> </ul>

	- Westlich angrenzend: B465	- Abstandsregelung und Prüfung der Erschließung im Bebauungsplan
<b>Vorgabe</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<b>Flächennutzungsplan</b>	 <p>- Grünfläche für Sport und Parkplatz - Wasserleitung, Hauptversorgungsleitung des Zweckverband Landeswasserversorgung</p>	- Flächentausch - Berücksichtigung im Rahmen der Bebauungs- und Erschließungskonzeption
<b>Schutzgebiete</b>	- Biosphärengebiet „Schwäbische Alb“, Entwicklungszone	- Die Entwicklungszone wird als Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum der Bevölkerung verstanden. Es gelten daher keine besonderen rechtlichen Beschränkungen.
<b>Hochwassergefahr</b>	- Keine Eintragungen	
<b>Derzeitige tats. Nutzung/Topografie</b>	- Nutzung: Ackerflächen  - Topografie: Ebenes Gelände	- Auch bei der bislang vorgesehenen Nutzung für Sport- und Parkplatzflächen wäre der Flächenverlust für die Landwirtschaft gegeben. Durch den Flächentausch erfolgt keine Mehrausweisung gewerblicher Bauflächen und kein weiterer Flächenverlust für die Landwirtschaft. - Besonders geeignet für Gewerbebebauung
<b>Bestehendes Planungsrecht</b>	- Keine Festsetzungen vorhanden	

Planbereich „Himmelreich“:

Vorgabe	Beschreibung	Berücksichtigung
<p><b>Regionalplan</b></p>	 <p>- Keine Festlegung zur Freiraumnutzung - Westlich angrenzend: Kläranlage</p>	<p>- Berücksichtigung der Erschließung der Kläranlage im Rahmen des Bebauungsplanes</p>
<p><b>Flächennutzungsplan</b></p>	 <p>- Gewerbliche Baufläche - Hauptversorgungsleitungen</p>	<p>- Flächentausch - Berücksichtigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

<b>Vorgabe</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<b>Schutzgebiete</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Biosphärengebiet „Schwäbische Alb“, Entwicklungszone</li> <li>- Biotop am südlichen Rand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Entwicklungszone wird als Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum der Bevölkerung verstanden. Es gelten daher keine besonderen rechtlichen Beschränkungen.</li> <li>- Berücksichtigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</li> </ul>
<b>Hochwassergefahr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Eintragungen</li> </ul>	
<b>Derzeitige tats. Nutzung/Topografie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung: Ackerflächen</li> <li>- Nutzung: Gehölzflächen</li> <li>- Topografie: Ebenes Gelände</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auch bei der bislang vorgesehenen Nutzung für gewerbliche Bauflächen wäre der Flächenverlust für die Landwirtschaft gegeben. Durch den Flächentausch erfolgt keine Mehrausweisung und kein weiterer Flächenverlust für die Landwirtschaft.</li> <li>- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Erhalt der Gehölze zu Prüfen.</li> <li>- Geeignet für Grünfläche</li> </ul>
<b>Bestehendes Planungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Festsetzungen vorhanden</li> </ul>	

#### 4. Planungsinhalt

Aufgrund der kurzfristigen Aktivierbarkeit soll ein Teil der bestehenden Gewerbefläche vom Bereich „Himmelreich“ in den Bereich „Vorderer Sand“ getauscht werden.

Im Bereich „Vorderer Sand“ wird eine Sport- und Parkplatzfläche in eine Gewerbliche Baufläche umgewandelt. Im Bereich „Himmelreich“ wird ein Teil der Gewerblichen Baufläche in eine Grünfläche für Freizeit und Erholung umgewandelt. Beide Bereiche umfassen jeweils eine Fläche von ca. 0,8 ha, so dass ein flächenneutraler Tausch in Bezug auf die Flächenbilanz gewerblicher Bauflächen und von Grünflächen im Flächennutzungsplan gegeben ist.

Gemäß §1a BauGB („Bodenschutzklausel“) besteht bei der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen eine besondere Begründungspflicht. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in Ziffer 2 (Prüfung von Gewerbeflächen) dieser Begründung verwiesen. Darüber hinaus bezieht sich der Flächentausch auf Flächen, für die bereits schon der bisherige Flächennutzungsplan keine Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen hat.

#### Gewerbliche Baufläche „Vorderer Sand“:

Die gewerbliche Baufläche „Vorderer Sand“ dient der kurzfristigen Entwicklung von Gewerbebau- plätzen. Details zur baulichen Nutzung und Entwicklung sind Gegenstand des künftigen Bebau- ungsplanverfahrens.

Die Fläche grenzt direkt an die B465 an. Der betreffende Teil der B465 ist als Verknüpfungsbe- reich ausgewiesen. Im Verknüpfungsbereich sind öffentliche Anbindungen zulässig, jedoch keine direkten privaten Erschließungen an die B465. Gemäß §9 Bundesfernstraßengesetz gilt entlang von Bundesstraßen außerhalb des Erschließungsbereiches ein Anbauabstand von 20m. Zur bes- serten baulichen Nutzung der gewerblichen Baufläche wäre ein geringerer Anbauabstand, zumin- dest für Nebenanlagen aus planerischer Sicht sinnvoll. Aufgrund der kurzen Strecke des Verknüp- fungsbereiches zwischen Oberlenningen und Unterlenningen wird davon ausgegangen, dass dies ohne Beeinträchtigung des Verkehrs auf der B465 möglich ist. Die Erschließung des Planberei- ches könnte über eine bestehende Einmündung zu einem bestehenden Parkplatz südlich des Planbereiches erfolgen. Details zu Anbauabständen und zur Erschließung sind Gegenstand des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

Die nächstgelegene Wohnbebauung in der Brühlstraße in Unterlenningen ist mind. 150m entfernt. Aufgrund dieses Abstandes wird davon ausgegangen, dass keine immissionsschutzrechtliche Ein- schränkung des künftigen Gewerbegebietes erforderlich ist. Auch bei der Ausweisung als Gewer- begebiet sind Lärmimmissionen ausgehend vom Verkehr auf der B465 zu beachten. Dies ist je- doch Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Entwässerung ist im Detail im Bebauungsplan zu klären. Es wird jedoch schon heute von einer getrennten Ableitung von unverschmutztem Regenwasser ausgegangen. Am nordwestlichen Rand des Planbereiches verläuft ein Regenwasserkanal unter der B465 hindurch mit Anschluss an die Lauter. Im Zuge der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob dieser Kanal für die Regen- wasserableitung, ggf. nach Maßnahmen zur Pufferung verwendet werden kann.

Im nördlichen Drittel der Fläche verläuft eine Hauptversorgungswasserleitung und ein Steuerkabel des Zweckverband Landeswasserversorgung. Im Zuge der Erschließungs- und Bebauungskon- zeption ist zu prüfen ob eine Bebauung unter Einhaltung von Bauabständen möglich ist, oder ob eine Leitungsverlegung erfolgen soll.

Im östlichen Planbereich befindet sich ein Rangiergleis der Papierfabrik, östlich daran angrenzend außerhalb des Plangebietes das Gleis der Teckbahn. Im Bebauungsplanverfahren sind mögliche Abstandsregelungen zu klären. Die Gleisanlage der Teckbahn ist als Altablagerungsfläche ge- kennzeichnet.

#### Grünfläche Freizeit und Erholung „Himmelreich“:

Der bisherige Flächennutzungsplan sieht ein nahezu vollständiges bauliches Zusammenwachsen von Unterlenningen und Oberlenningen durch gewerbliche Bauflächen vor. Durch die bisherige Sport- und Parkplatzfläche „Vorderer Sand“ war bislang noch eine Pufferfläche im Flächennut- zungsplan enthalten. Eine Parkplatzerweiterung für Sporthalle und Feuerwehrhaus und die Aus- weitung der Sportnutzung wird nicht mehr für erforderlich erachtet. Eine Grünfläche als Erholungs- und Freizeitfläche soll im Übergang von Oberlenningen und Unterlenningen jedoch weiterhin er- halten werden, so dass eine entsprechende Fläche im Sinne des Flächentausches im Gewinn „Himmelreich“ ausgewiesen wird. Diese Grünfläche ist auch vor dem Hintergrund möglicher län- gerfristiger, noch nicht absehbarer Entwicklung der Papierfabrik zu sehen.

Weitere Details zur Nutzung dieser Fläche sind Gegenstand eines künftigen Bebauungsplanes.

## **5. Umweltbericht**

Die beiden betreffenden Flächen wurden im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2009 neu ausgewiesen. Dabei wurden die Flächen basierend auf den Aussagen des Landschaftsplanes aus naturschutzfachlicher Sicht betrachtet und bewertet. Der Landschaftsplan wurde durch das Büro König und Partner, Freie Landschaftsarchitekten, Stuttgart erstellt. Die

Aussagen des Landschaftsplanes wurden für die einzelnen Gebiete zusammenfassend in Gebietsbriefen durch das Büro Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf dargestellt.

Da die Flächen bislang nicht entwickelt wurden und noch dieselbe tatsächliche Nutzung aufweisen, haben die Aussagen des Landschaftsplanes und der Gebietsbriefe weiterhin Gültigkeit und werden auszugsweise nachfolgend dargestellt:

Gewerbliche Baufläche „Vorderer Sand“:

Naturräumliche Gliederung / Geologie	Mittleres Voralbland (101.3); Lauter-Lindach-Randbucht (101.31); Junge Süßwasserkalke/Kalktuff.
Boden	Sandige Lehm Böden, mittleres natürliches Ertragspotential als Puffer und Filter mit hoher Bedeutung für den Grundwasserschutz, mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf.
Grundwasser/ Oberflächenwasser	Abstand zum nächsten Oberflächengewässer (Lauter) min. 150 m – max. 250m. In den durchlässigen Tuffen der Aue ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel auf Niveau der Lauter liegt (Porengrundwasserleiter).
Klima/ Luft	Kaltluftentstehungs- und -sammelgebiet, Vorbelastungen durch die Bundesstraße, erhöhtes Risiko von Luftbelastung bei Inversionswetterlage. Bioklimatisch wirksamer Ausgleichsraum.
Pflanzen/ Tiere	Ackerfläche, eingeschlossen zwischen zwei mit Bäumen abgepflanzten Parkplätzen, Bundesstraße und Bahnlinie. Einzelne Strauchgruppen am Bahndamm. Auf Grund der isolierten Lage, der Vorbelastung durch die Bundesstraße und der intensiven Bewirtschaftung wird von einer stark verarmten Tierartengemeinschaft ausgegangen. Bewertung gemäß BIMS: geringe bis keine Artenschutzrelevanz.
Erholung/ Landschaftsbild	Die standörtliche und kulturhistorisch typische Nutzung der ebenen Aueflächen ist die Ackerwirtschaft. Durch das Vorrücken der Gewerbenutzung und dem Bau von Feuerwehrhaus und Sporthalle entstandene Restfläche, die als letzte, schmale Siedlungszäsur zwischen Ober- und Unterlenningen wirkt. Weitgehend wirksame Eingrünung der angrenzenden Parkplätze und Gewerbebauten durch standortgerechte Bäume und Gehölze. Die Fläche dient nicht der Erholungsnutzung.
Natur- und Landschaftsschutz	Keine Schutzgebiete
Eingriffspotential	Boden: hoch Grundwasser: hoch Oberflächenwasser: - Klima/Luft: mittel Pflanzen/Tiere: gering Erholungsfunktion/Landschaftsbild: gering
Bewertung:	Der Eingriffsschwerpunkt liegt auf den Schutzgütern Boden und Grundwasser.

Durch die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche wird die bisherige Siedlungsgliederung zwischen den Ortsteilen Oberlenningen und Unterlenningen weiter reduziert und das bauliche Zusammenwachsen dokumentiert. Durch den bestehenden begrünten Parkplatz an der Sporthalle und der Feuerwehr nördlich des Planbereiches kann die Gliederung, wenn auch künftig deutlich reduziert noch abgelesen werden. Gegenüber der bisherigen Grünfläche für sportliche Zwecke und Parkplatz ist ein höherer Eingriff insbesondere in das Schutzgut Boden und Grundwasser durch die Bebauung und höhere Bodenversiegelung zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplanes sollten Minimierungsmaßnahmen, z.B. durch Festsetzung einer Dachbegrünung, Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für nicht gewerblich genutzte Flächen und Festsetzung zur Regenwasserableitung geprüft werden.

Auch wenn lediglich eine geringe Artenschutzrelevanz gegeben ist, sind im Zuge des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich.



Grünfläche Freizeit und Erholung „Himmelreich“:

Naturräumliche Gliederung / Geologie	Mittleres Voralbland (101.3); Lauter-Lindach-Randbucht (101.31); Junge Süßwasserkalke (Kalktuff)
Boden	Kalksteinboden, mittleres natürliches Ertragspotential, Puffer und Filter mit Bedeutung für den Grundwasserschutz.
Grundwasser/ Oberflächenwasser	Porengrundwasserleiter, mittlere Grundwasserneubildungsrate. In der Aue ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Die südlichste Ecke des Gebietes reicht an die Lauter.
Klima/ Luft	Kaltluftsammlgebiet, Vorbelastungen durch die Bundesstraße, Risiko der erhöhten Luftbelastung bei Inversionswetterlagen. Bioklimatisch wirksamer Ausgleichsraum.
Pflanzen/ Tiere	Auf der Fläche überwiegt die intensive Ackernutzung, einzelne Parzellen sind derzeit Ackerbrache und Stilllegungsfläche. Entlang der Grenze zum Gewerbegebiet und der Kläranlage haben sich Feldgehölze aus standorttypischen und heimischen Gehölzen entwickelt, die in Randlage zur Kläranlage teils als geschützter Biotop erfasst sind. Auf Grund der umschließenden Siedlung, die Vorbelastung durch die B 465 und die mehrheitlich intensive Bewirtschaftung wird von einer verarmten Tierartengemeinschaft ausgegangen. Durch den angrenzenden Biotopverbund mit der Lauter kann die Fläche für einzelne Tierarten lokale Bedeutung haben. Bewertung gemäß BIMS: geringe bis keine Artenschutzrelevanz.
Erholung/ Landschaftsbild	Die standörtlich und kulturhistorisch typische Nutzung im Gebiet ist die Ackerwirtschaft, die zur Lauter im Bereich der heutigen Kläranlage durch (Streuobst)wiesen begrenzt wurde. Inzwischen ist das Umfeld durch umschließende Siedlungsflächen überformt. Das angrenzende Gewerbegebiet sowie die Kläranlage sind durch standorttypische Gehölze eingegrünt. Die Fläche gehört zur Siedlungszäsur zwischen Ober- und Unterlenningen. Die Fläche dient nicht der Erholungsnutzung.
Natur- und Landschaftsschutz	Biotop im südlichen Bereich
Eingriffspotential	Boden: mittel Grundwasser: hoch Oberflächenwasser: - Klima/Luft: mittel Pflanzen/Tiere: gering bis mittel Erholungsfunktion/Landschaftsbild: gering bis mittel
Bewertung:	Der Eingriffsschwerpunkt liegt auf den Schutzgütern Boden und Grundwasser und Klima.

Durch die Ausweisung der Grünfläche wird ein Teil der Siedlungsgliederung erhalten und im Übergang zu den bestehenden Gehölzen entlang der Kläranlage und der Lauter eine Pufferfläche zur weiteren Gewerbeentwicklung im Bereich „Himmelreich“ geschaffen. Gegenüber der bisherigen gewerblichen Baufläche ist durch die Ausweisung einer Grünfläche ein deutlich geringerer Eingriff zu erwarten. Der Bodeneingriff kann durch Minimierung von Belagsflächen für die künftigen Freizeit- und Erholungsnutzungen und das Vorsehen wasserdurchlässiger Beläge gegenüber der Gewerbenutzung deutlich reduziert werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich.