

BEGRÜNDUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1	ALLGEMEINES	2
2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG	4
3	VERFAHRENSSTAND	7
4	STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / ERSCHLIESSUNG.....	8
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	12
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
7	ABWÄGUNG DER UMWELTBELANGE (§ 1A BAUGB)	16
8	KOSTEN	17

BEGRÜNDUNG

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Erweiterungsvorhaben der am Standort Bernau – Ortsteil Unterlehen – seit vielen Jahren ansässigen Bruno Kaiser Gruppe GmbH. Das Unternehmen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einem für die Gemeinde Bernau, aber auch überörtlich, bedeutenden Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor entwickelt. Der Betrieb ist auf nachhaltigen Holzbau ausgerichtet und engagiert sich nach eigener Unternehmensausrichtung stark in regionalen Wertschöpfungs- und Wirtschaftskreisläufen. Infolge der positiven Entwicklung konnten die Beschäftigtenzahlen kontinuierlich gesteigert werden; zugleich sieht das Unternehmen weiteres Potenzial, am Standort zu wachsen und seine Produktions- und Verwaltungsstrukturen weiterzuentwickeln.

Die Gemeinde Bernau verfolgt das Ziel, diese Entwicklung zu ermöglichen und die Rahmenbedingungen für eine langfristige Standortsicherung zu schaffen. Damit verbindet sich ein öffentliches Interesse an der Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Bernau sowie der damit verbundenen Arbeitsplätze. Dieses öffentliche Interesse wurde im Rahmen eines Vor-Ort-Termins (Scoping/Behördenabstimmung) auch durch die Vertreter des Landratsamts anerkannt und das Vorhaben als strukturpolitisch sinnvoll und begrüßenswert bewertet.

Konkret umfasst das Vorhaben:

- die Errichtung einer Produktions- und Lagerhalle einschließlich überdachter Lagerbereiche (Vordach) sowie der zugehörigen Betriebs-, Logistik- und Stellplatzflächen,
- die Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes, welches die organisatorische Weiterentwicklung des Betriebs ermöglicht und den Standort langfristig stärkt.

Die Planung ist standortgebunden. Die Produktions- und Verwaltungsprozesse sind eng mit den vorhandenen Anlagen und Betriebsflächen verknüpft. Eine Verlagerung an einen anderen Standort würde betriebliche Abläufe und Synergien erheblich beeinträchtigen. Eine reine Innenentwicklung auf dem bestehenden Betriebsgelände (z.B. Umnutzungen/bauliche Verdichtungen/Aufstockung) wurde geprüft, ist jedoch nicht realisierbar.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das Vorhaben zu ermöglichen und zugleich eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist dafür besonders geeignet, weil er die Zulässigkeit an ein konkret definiertes Vorhaben koppelt und damit die Umsetzung in Inhalt, Umfang und zeitlichem Rahmen zuverlässig steuern kann (Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag).

Ziele der Bebauungsplanaufstellung sind insbesondere:

- Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Betriebsstandorts als Entwicklung aus dem Bestand und damit verbundene Sicherung von Arbeitsplätzen,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des konkret geplanten Erweiterungsvorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhabenbindung),

BEGRÜNDUNG

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch räumliche und gestalterische Ordnungsvorgaben,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eingriffsminimierende, flächeneffiziente Planung und Nutzung des Standortzusammenhangs,
- Berücksichtigung der Umweltbelange, insbesondere eines geordneten und rechtssicheren Umgangs mit den betroffenen Waldflächen sowie den Belangen von Boden und Wasser,
- Kostensparende Nutzung vorhandener Erschließungs- und Infrastrukturanbindungen sowie klare Regelung der erforderlichen Ergänzungen.

1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Unterlehen und schließt unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände der Firma Holzbau Bruno Kaiser an. Es umfasst nach aktuellem Planungsstand rund 3,5 ha.

Der Geltungsbereich besteht überwiegend aus forstwirtschaftlich genutzten Flächen. In Teilbereichen werden Flächen bereits als unbefestigte Stell- bzw. Lagerflächen im betrieblichen Zusammenhang genutzt. Die Planung stellt damit teilweise eine Fortentwicklung bereits betrieblich überprägter Bereiche dar und umfasst im Übrigen bislang forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

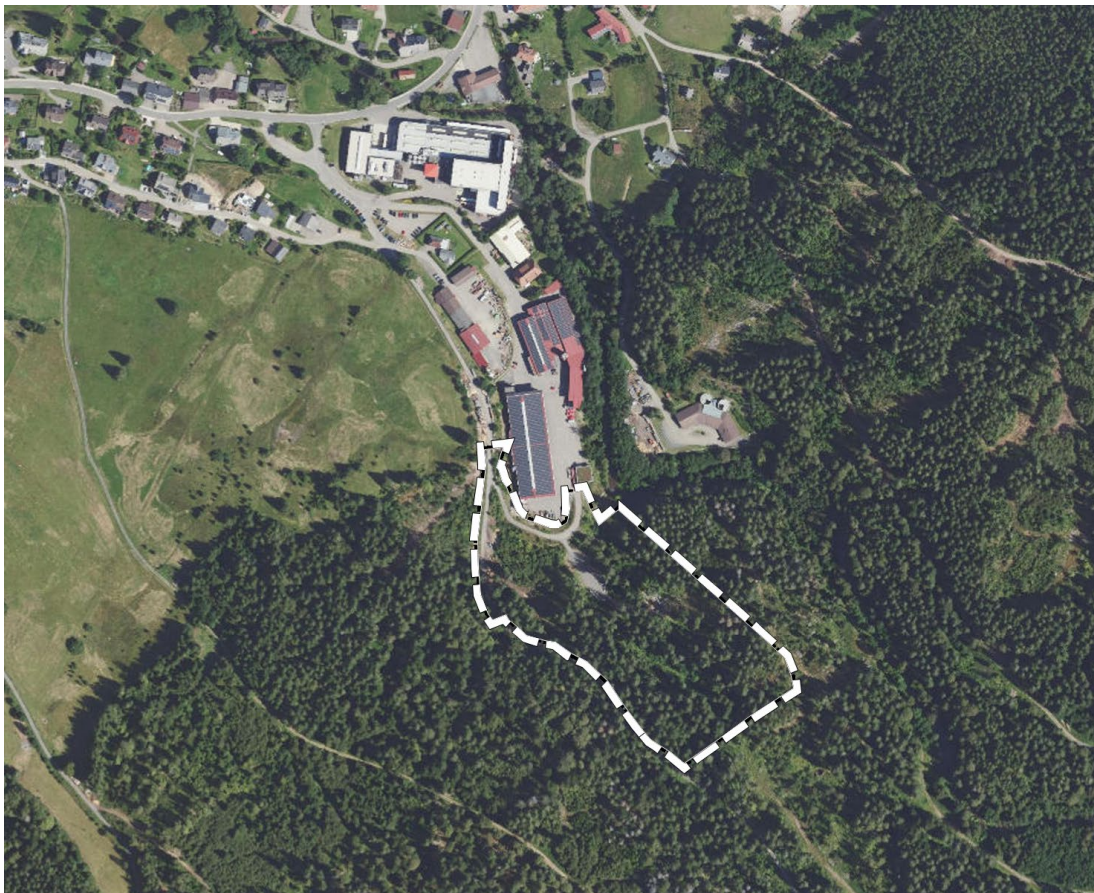


Abb. 1: Luftbildausschnitt mit Darstellung des Geltungsbereichs (weiß gestrichelt, ohne Maßstab, Quelle: LUBW)

1.3 Standortalternativen

Im Vorfeld der Planung wurden unter Berücksichtigung des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowohl interne Nachverdichtungsmöglichkeiten als auch externe Standortalternativen geprüft.

Zunächst wurde untersucht, ob der Flächenbedarf durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden kann. Hierzu wurden insbesondere folgende Optionen betrachtet:

- Aufstockung bestehender Hallen,
- Umstrukturierung innerbetrieblicher Lager- und Verkehrsflächen.

Diese Varianten erwiesen sich aus statischen, betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen als nicht umsetzbar. Die bestehenden Hallen sind konstruktiv nicht für eine Aufstockung ausgelegt; eine grundlegende Umstrukturierung würde erhebliche Eingriffe in den laufenden Betrieb erfordern und die Produktionsabläufe nachhaltig beeinträchtigen. Zudem können die für den Modulbau erforderlichen zusammenhängenden Hallenflächen im Bestand nicht hergestellt werden. Auch ein Ersatz bestehender Gebäude und Neubau auf dem Bestandsareal können die Anforderungen des Unternehmens an einen zukunftsfähigen Betrieb und die Produktion großer Module nicht erfüllen.

Darüber hinaus wurden externe Standortalternativen im Gemeindegebiet geprüft. Eine Verlagerung oder Neuansiedlung an einem anderen Standort würde die funktionale Einheit des Betriebs auflösen und erhebliche organisatorische und wirtschaftliche Nachteile verursachen. Produktions-, Lager- und Verwaltungsbereiche sind auf kurze Wege und eine abgestimmte Logistik angewiesen. Eine räumliche Trennung einzelner Betriebsteile würde die bestehenden Synergieeffekte am Standort nicht nur erheblich beeinträchtigen, sondern einem notwendigen zusammenhängenden Produktionsablauf entgegenstehen.

Auch alternative Erweiterungsrichtungen im unmittelbaren Umfeld wurden untersucht. Diese scheiden aufgrund bestehender Bebauung, topografischer Einschränkungen, fehlender Erschließungsmöglichkeiten sowie eigentums- und forstrechtlicher Restriktionen aus.

Im Ergebnis stellt die vorgesehene Fläche die einzige räumlich zusammenhängende und funktional geeignete Entwicklungsoption dar, um den Betrieb als Einheit fortzuführen. Die Planung ist daher als betriebsnotwendig und standortgebunden zu bewerten.

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG

2.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002) wird der Untersuchungsraum um Bernau in die Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ eingestuft.

2.2 Regionalplan

Nach der Raumnutzungskarte Mitte (Landkreis Waldshut) des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee liegt das Plangebiet außerhalb von Ausschluss- und Vorranggebieten.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Weierle im Gewerbegebiet Unterlehen II“ steht den Zielen des rechtskräftigen Regionalplans 2000 sowie den Zielen des Entwurfs zur zweiten Anhörung der Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Regionalplan 3.0) nicht entgegen.

Die Planung ist damit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

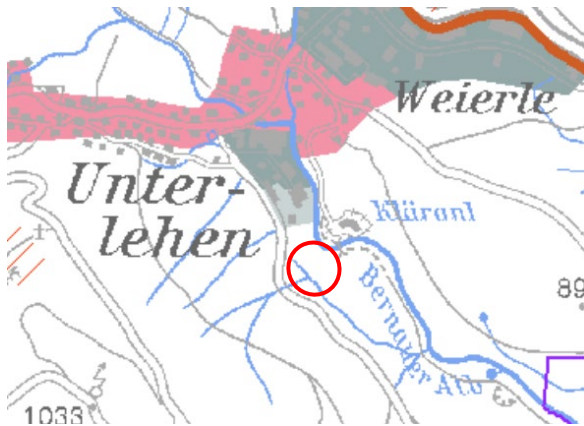







Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan 2000 Hochrhein-Bodensee
 Lage des Plangebiets (rote Umkreisung)



Abb. 3: Auszug aus der Gesamtfortschreibung Regionalplan Hochrhein-Bodensee 3.0 – 2. Anhang
 Lage des Plangebiets (rote Umkreisung)

Bestand	Planung	
		Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N)
		Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (überwiegend) (N)
		Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) (PS 3.2.1)

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen FNP des GVV St. Blasien ist das Plangebiet noch nicht ausgewiesen. Es ist als Waldfläche dargestellt.

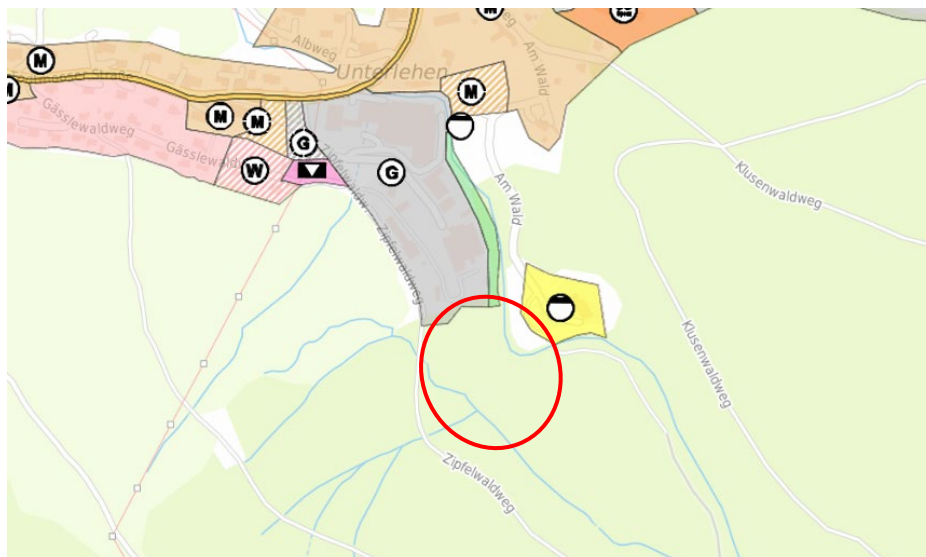


Abb. 4: Auszug aus dem FNP des GVV St. Blasien; Lage Geltungsbereich rot umkreist
 (Quelle: Geoportal Raumordnung BW)

Der FNP muss daher im Parallelverfahren geändert werden. Der geplanten Nutzung entsprechend muss die Darstellung der gewerblichen Baufläche (bestehendes Betriebsgelände) in Richtung Süden erweitert werden.

2.4 Bestehende Bebauungspläne / Überlagerung

Für große Teile der Bernauer Ortsteile Weierle und Unterlehen wurde 1977 der Bebauungsplan „Weierle“ aufgestellt, der auch Bereiche des Gewerbegebiets „Gässle“ miteinbezieht. Das Gewerbegebiet wurde durch einen am 31.03.1989 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Erweiterung Bebauungsplan Weierle im Gewerbegebiet Unterlehen“ weiter planungsrechtlich überplant. Die Entwicklungen im Gewerbegebiet haben dazu geführt, dass dieser Bebauungsplan mehrfach geändert und erweitert wurde. Die letzte Änderung ist am 06.12.2019 in Kraft getreten und war Grundlage für den Bau eines Garagen- und Lagergebäudes auf dem Betriebsgelände der Bruno Kaiser Gruppe GmbH. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Erweiterung Bebauungsplan Weierle im Gewerbegebiet Unterlehen“ bzw. seine letzte Änderung, grenzt nördlich an das neue Plangebiet. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere zur Anpassung/Sicherung der Erschließung wird der Geltungsbereich des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans teilweise überlagernd über bestehendes Planrecht geführt.

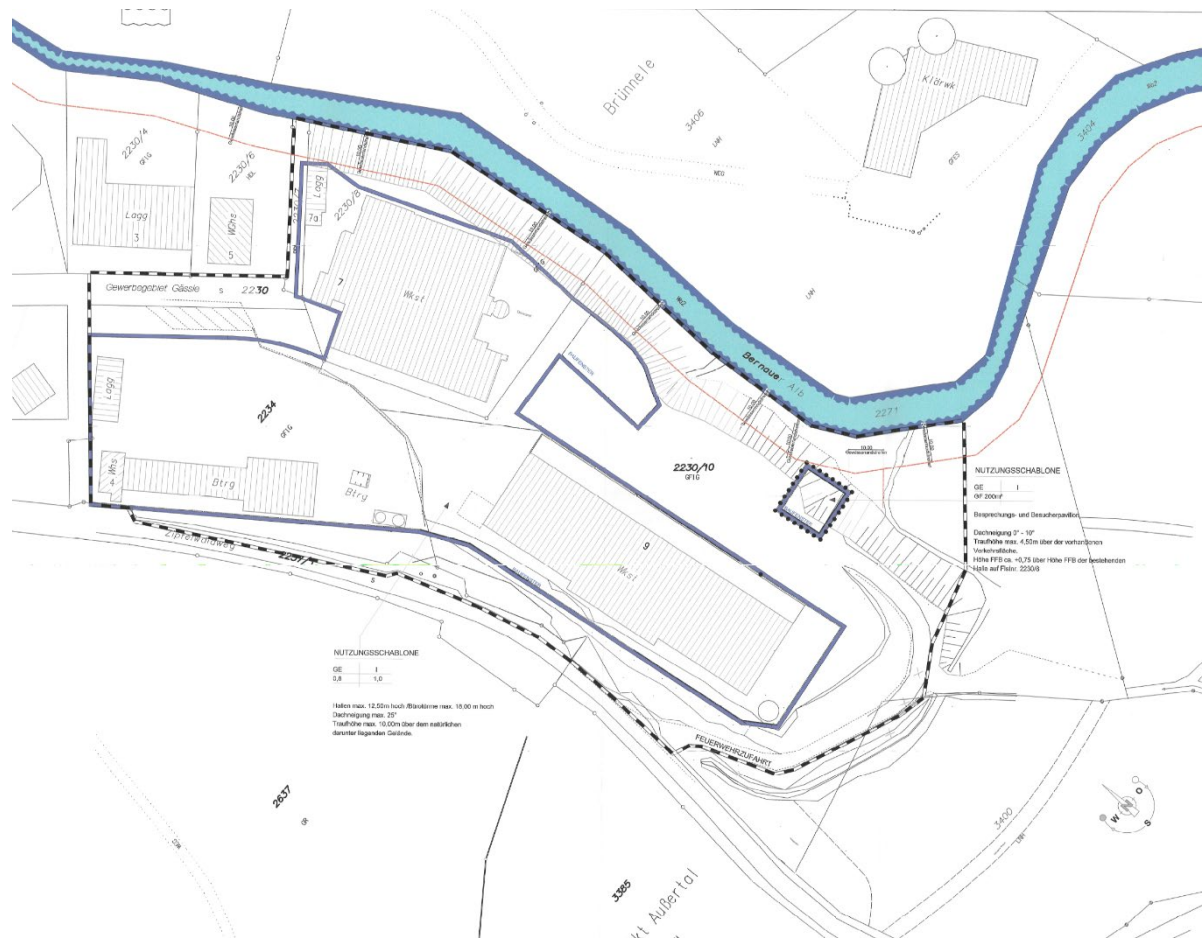


Abb. 5: Nördlich angrenzender rechtskräftiger Bebauungsplan „Erweiterung Bebauungsplan Weierle im Gewerbegebiet Unterlehen“ (Stand: Änderung aus 2019)

BEGRÜNDUNG

3 VERFAHRENSSTAND

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren als zweistufiges Planungsverfahren aufgestellt. Das Verfahren umfasst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie die Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt, der Bestandteil der Begründung ist.

Da der Flächennutzungsplan die betroffene Fläche bislang nicht als gewerbliche Baufläche darstellt, wird eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Planung wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Dieses Instrument wurde gewählt, da ein konkret definiertes Erweiterungsvorhaben eines bestehenden Betriebs umgesetzt werden soll. Die Vorhabenbindung gewährleistet, dass ausschließlich das im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisierte Vorhaben zulässig ist und keine darüberhinausgehende gewerbliche Entwicklung eröffnet wird.

Im Rahmen einer frühzeitigen Behördenabstimmung (Scopingtermin) am 20.05.2025 wurden die wesentlichen fachlichen Rahmenbedingungen, Konfliktschwerpunkte und Untersuchungserfordernisse erörtert. Grundsätzliche planungsrechtliche Bedenken gegen die betriebliche Erweiterung wurden hierbei nicht vorgebracht.

Der weitere Verfahrensablauf erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches.

Verfahrensablauf

17.11.2025

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Weierle im Gewerbegebiet Unterlehen II“ mit 3. Teiländerung des Bebauungsplans „Weierle im Gewerbegebiet Unterlehen“.

____.____.____

Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

____.____.____ bis ____.____.____

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Anschreiben vom ____.____.____
bis ____.____.____

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

____.____.____

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage.

BEGRÜNDUNG

____.____.____ bis _____.____.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.
Anschreiben vom _____.____.____ bis _____.____.____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
____.____.____	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 1 BauGB jeweils als Satzung.

4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / ERSCHLIEßUNG

4.1 Städtebauliches Grundkonzept / Nutzungsstruktur

Die Planung verfolgt das Konzept einer Arrondierung und Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbebestandsorts. Die Erweiterung ist räumlich so angelegt, dass der Standort als funktional zusammenhängender Betrieb erhalten bleibt und die neuen Baukörper in einem nachvollziehbaren Zusammenhang zum bestehenden Werksgelände stehen.

Die Produktions- und Lagerhalle bildet den Schwerpunkt der baulichen Entwicklung. Ergänzend wird ein Büro-/Verwaltungsgebäude vorgesehen, das die betrieblichen Prozesse (Planung, Organisation, Verwaltung, Mensa) räumlich aufwertet und langfristig stabilisiert.

Durch die vorhabenbezogene Ausgestaltung wird eine Nutzungsentwicklung „ins Blaue hinein“ ausgeschlossen; vielmehr wird ein klar definiertes Vorhaben planungsrechtlich abgesichert.

4.2 Erschließung / Verkehrliche Konzeption

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird so organisiert, dass die unterschiedlichen Verkehrsarten (Betriebslogistik, Mitarbeitenden- und Besucherverkehr sowie Fußverkehr) funktional getrennt und Nutzungskonflikte möglichst minimiert werden.

(1) Betriebserschließung der Produktions- und Lagerhalle

Die Produktions- und Lagerhalle wird über das bestehende Betriebsgelände erschlossen. Dadurch bleibt die betriebliche Logistik an den vorhandenen Standort angebunden und der Betrieb kann weiterhin als zusammenhängende funktionale Einheit organisiert werden.

Ein zusätzlicher Ringschluss, beispielsweise in Richtung des Zipfelwaldwegs, ist aufgrund der ausgeprägten Topographie südwestlich der Produktions- und Lagerhalle nicht möglich.

Die bestehende Verbindung vom Betriebsgelände zum Zipfelwaldweg bleibt erhalten. Sie wird jedoch nicht zur Andienung der Produktions- und Lagerhalle ausgebaut, sondern dient künftig vorrangig als fußläufige Verbindung zwischen dem Bestandsbetrieb und dem geplanten Bürogebäude.

(2) Erschließung des Bürogebäudes

Das geplante Bürogebäude wird über den Zipfelwaldweg erschlossen. Über diesen Weg erfolgt auch die Zufahrt zu den zugehörigen Stellplätzen für Mitarbeitende und Besucher.

Der Zipfelwaldweg wird derzeit überwiegend forstwirtschaftlich genutzt. Zur langfristigen Sicherung der Erschließung wird daher eine öffentlich-rechtlich gesicherte Anbindung

BEGRÜNDUNG

angestrebt (Erwerb bzw. Überführung von Teilflächen mit anschließender Widmung als öffentliche Verkehrsfläche).

Dabei ist sicherzustellen, dass die bestehende forstwirtschaftliche Nutzung des Weges, insbesondere für die Holzabfuhr, weiterhin möglich bleibt.

(3) Ausbau der Zufahrt und Verkehrssicherheit

Zur Verbesserung der Befahrbarkeit und Verkehrssicherheit wird die bestehende Zufahrt vom Betriebsgelände zur Produktionshalle ausgebaut und verbreitert.

Die geplante Fahrbahnbreite variiert zwischen ca. 6,0 m und 8,7 m im Kurvenbereich. Der Begegnungsfall zwischen PKW und LKW wurde anhand von Schleppkurven überprüft und ist gewährleistet.

Im Zuge des Ausbaus wird auch eine sichere Führung des Fußverkehrs durch einen 2 m breiten Gehweg berücksichtigt. Aufgrund der topographischen Situation soll die Trennung zwischen Fahrbahn und Gehbereich ohne baulichen Höhenversatz erfolgen, jedoch mit geeigneter Markierung. Dadurch wird eine sichere Führung des Fußverkehrs zwischen Bürogebäude und Bestandsbetrieb gewährleistet.

Aufgrund der ausgeprägten topographischen Situation sind im Bereich der Zufahrt teilweise Stützmauern erforderlich.

Die Maßnahme steht zudem in direktem Zusammenhang mit bestehenden wasserbaulichen Anlagen im Querungsbereich des Felselebächles. Im Zuge der Verbreiterung der Zufahrt muss die vorhandene Bachverdolung verlängert und angepasst werden. Straßen- bzw. Wegeplanung und wasserrechtliche Planung sind daher eng aufeinander abzustimmen.

4.3 Versorgung / Entsorgung

Die Versorgung und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über bestehende und neu herzustellende Infrastrukturen. Für die Schmutzwasserbeseitigung ist ein Anschluss an das bestehende Kanalnetz vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets dezentral bewirtschaftet; vorgesehen sind sowohl Versickerungsmaßnahmen als auch die Behandlung, Rückhaltung und gedrosselte Einleitung in ein Oberflächengewässer. Die konkrete Leitungsführung sowie die Dimensionierung der technischen Infrastruktur werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet und mit den zuständigen Versorgungsträgern und Fachbehörden abgestimmt. Die Planungen befinden sich derzeit noch in der Konkretisierung und sind Gegenstand der weiteren Fachplanung.

4.3.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz der Gemeinde. Der Anschluss ist im Bereich der Einmündung Zipfelwaldweg / „Am Gässle“ vorgesehen. Von dort wird eine neue Trinkwasserleitung über den Zipfelwaldweg in Richtung des geplanten Bürogebäudes geführt. Die Leitung wird gemeinsam mit weiteren Versorgungsleitungen in einem kombinierten Leitungsgraben verlegt.

Erforderliche Anpassungen oder Ergänzungen der Leitungsinfrastruktur werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

BEGRÜNDUNG

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird im Zusammenhang mit der brandschutztechnischen Planung gesondert betrachtet.

4.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über Anschlussleitungen innerhalb des Plangebiets gesammelt und an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

Die konkrete Leitungsführung sowie die Dimensionierung der Kanäle werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung und in Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetreiber festgelegt.

4.3.3 Niederschlagswasser

Durch die geplante Werkserweiterung entstehen zusätzliche Dach-, Hof- und Verkehrsflächen. Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets dezentral bewirtschaftet.

In geeigneten Teilbereichen des Werksgeländes ist eine Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht vorgesehen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen topografischen Bedingungen kommen hierfür insbesondere Flächen im nördlichen sowie im westlichen bzw. südwestlichen Bereich des neuen Werksgeländes in Betracht.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist aufgrund der nach Norden abfallenden Topografie eine großflächige Versickerung möglich. Dort kann das Niederschlagswasser über die vorhandene Oberbodenschicht versickern.

Im westlichen bzw. südwestlichen Bereich eignet sich aufgrund der ansteigenden Topografie eine Muldenversickerung. Die Versickerung erfolgt über eine belebte Bodenschicht mit einer bewachsenen Bodenschicht von mindestens etwa 30 cm.

Niederschlagswasser aus weiteren Dach- und Verkehrsflächen wird gesammelt, einer technischen Behandlungsanlage zugeführt und anschließend über eine Rückhalteanlage gedrosselt in das Oberflächengewässer Felselebächle eingeleitet. Ziel ist es, sowohl die hydraulische Belastung als auch die stoffliche Einwirkung auf das Gewässer auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und die wasserwirtschaftlichen Anforderungen einzuhalten.

Die Dimensionierung der Rückhalteanlage sowie die erforderlichen hydraulischen Nachweise wurden im Rahmen des Entwässerungskonzepts ermittelt. Die entsprechenden Berechnungen können dem beigefügten Entwässerungskonzept entnommen werden.

Die konkrete Ausgestaltung der Versickerungs-, Rückhalte- und Behandlungsanlagen erfolgt im Rahmen der weiteren Fachplanung. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden im weiteren Verfahren beantragt. Vorabstimmungen mit der zuständigen Wasserbehörde haben bereits stattgefunden.

4.3.4 Brandschutz / Feuerwehr / Löschwasser

Die Erreichbarkeit der geplanten Gebäude durch Feuerwehr und Rettungsdienste wurde im Rahmen eines Vor-Ort-Termins am 27.01.2025 mit der Freiwilligen Feuerwehr Bernau sowie der Abteilung Brand- und Katastrophenschutz des Landratsamts Waldshut abgestimmt. Die

BEGRÜNDUNG

Ergebnisse sind in einem Protokoll dokumentiert und werden dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigelegt.

Im Rahmen dieses Ortstermins wurden insbesondere die Anforderungen an die Ausbildung der Feuerwehrezufahrt, die zulässigen Neigungen, die Anordnung von Aufstell- und Bewegungsflächen sowie die Löschwasserversorgung erörtert.

Für die vorgesehene Zufahrt mit einer Neigung von ca. 14 % wurde unter der Voraussetzung einer fachgerechten Ausführung und der Beschränkung der stärkeren Neigung auf den reinen Zufahrtsbereich grundsätzlich Zustimmung in Aussicht gestellt. Die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen werden entsprechend den einschlägigen technischen Vorgaben ausgebildet.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind Hydranten im Bereich der geplanten Gebäude vorgesehen, je ein Hydrant im Bereich der Produktionshalle und des Bürogebäudes. Die Versorgung erfolgt grundsätzlich über das bestehende Trinkwassernetz.

Derzeit werden die tatsächlich verfügbaren Wassermengen und Druckverhältnisse im Netz noch überprüft. Hierzu sind entsprechende Messungen vorgesehen. Sollte sich dabei herausstellen, dass die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann, ist ergänzend eine zusätzliche Löschwasserbevorratung, beispielsweise über einen Löschwasserbehälter, vorgesehen.

Für die geplante Werkserweiterung ist zudem eine selbsttätige Feuerlöschanlage vorgesehen.

Die konkrete Ausgestaltung der Feuerwehrezufahrten, Bewegungsflächen sowie der Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der weiteren Gebäude- und Ausführungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Brandschutzbehörden.

4.3.5 Höhenentwicklung / Massenausgleich als Eingriffsminimierung

Ein wesentliches Planungsprinzip ist die Begrenzung von Eingriffen in Boden und Topografie durch eine massenschonende Höhenfestlegung. Ziel ist es, Abtrag und Auftrag möglichst auszugleichen, überschüssige Aushubmengen zu reduzieren und damit sowohl ökologische als auch verkehrliche Belastungen durch Materialtransporte zu verringern.

Für diese Optimierung wurden Varianten- und Volumenberechnungen durchgeführt, die als Grundlage für die weitere Planung dienen.

4.3.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt im Rahmen der kommunalen Entsorgungsstruktur. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird die zuständige Fachbehörde um Stellungnahme gebeten.

4.3.7 Gewässerausbau

Im Plangebiet verlaufen kleinere Gewässer (Felselebächle und Gässlewaldbach), die unterhalb des Plangebiets in die Bernauer Alb entwässern. Damit sind Gewässerführung, Querungen und Gewässerrandstreifen für die Planung von besonderer Bedeutung.

Die Erweiterung der Werksflächen kann nur umgesetzt werden, wenn die Gewässerführung im Konfliktbereich geordnet wird und Durchlass- bzw. Verdolungsbauwerke die hydraulischen

BEGRÜNDUNG

Anforderungen erfüllen. Neben dem schadlosen Wasserabfluss sind auch Unterhaltbarkeit, Gewässerschutz und Genehmigungsfähigkeit sicherzustellen.

Für die Realisierung der Werkserweiterung ist ein Gewässerausbau zur Veränderung des Bachlaufs des Gässlewaldbachs vorgesehen. Die neue Gewässertrasse verläuft zwischen dem geplanten Bürogebäude und den Verkehrsflächen der geplanten Halle. Der verlegte Bach wird oberhalb der bestehenden bzw. im Zuge der Erschließung anzupassenden Verdolung in das Felselebächle eingeleitet.

Diese Lösung ist städtebaulich und wasserwirtschaftlich naheliegend, weil sie den Gewässerlauf aus den zukünftigen Bau- und Verkehrsflächen herausführt, eine definierte Einleitstelle schafft und damit eine kontrollierte und dauerhaft unterhaltbare Gewässerführung ermöglicht.

Details sind dem beigefügten Erläuterungsbericht zum Gewässerausbau mit Einleitstellen und bestehenden Verdolungen (Vorabzug) des Ingenieurbüros dwd INGENIEUR GmbH zu entnehmen.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung trägt der bestehenden gewerblichen Prägung des Umfeldes sowie der Zielsetzung Rechnung, den Betriebsstandort als produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieb weiterzuentwickeln.

Die gewählte Gebietsart entspricht der tatsächlichen und zukünftigen Nutzung und ermöglicht die für einen Holzbaubetrieb erforderlichen Produktions-, Lager- und Verwaltungsfunktionen. Eine differenziertere Gebietsart – etwa ein Sondergebiet – ist nicht erforderlich, da sich das Vorhaben in Art und Maß in die Systematik der BauNVO einfügt und keine atypische Nutzungsstruktur begründet.

Im Sinne des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben zusätzlich gemäß § 12 Abs. 3a BauGB an den noch abzuschließenden Durchführungsvertrag gebunden. Die Vorhabenbindung stellt sicher, dass ausschließlich die im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisierten Nutzungen umgesetzt werden und keine darüberhinausgehende gewerbliche Entwicklung eröffnet wird.

Einzelhandelsnutzungen werden ausgeschlossen, da sie nicht Ziel der Planung sind und potenziell unerwünschte Standortwirkungen entfalten könnten. Ein untergeordneter Direktverkauf aus eigener Produktion bleibt zulässig, da er funktional dem Betrieb zugeordnet ist und keine eigenständige Handelsnutzung darstellt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Ziel ist es, die betriebliche Entwicklung zu ermöglichen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Struktur zu sichern.

Die festgesetzte GRZ von 0,8 trägt den Anforderungen eines modernen Produktionsbetriebs Rechnung, bei dem neben der eigentlichen Gebäudegrundfläche auch betriebsnotwendige Erschließungs- und Funktionsflächen innerhalb des Grundstücks erforderlich sind. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung eines Höchstmaßes sichergestellt, dass eine übermäßige bauliche Verdichtung vermieden wird.

BEGRÜNDUNG

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden als absolute Höhen über NHN festgesetzt. Dadurch wird eine eindeutige Höhenbegrenzung unter Berücksichtigung der topografischen Situation gewährleistet. Zugleich wird sichergestellt, dass sich die Baukörper in das landschaftlich geprägte Umfeld einfügen und keine unverhältnismäßige Fernwirkung entfalten.

Die Zulässigkeit technisch notwendiger Dachaufbauten in begrenztem Umfang dient der Sicherstellung der betrieblichen Funktionsfähigkeit sowie der Integration technischer Anlagen, ohne das städtebauliche Gesamtbild wesentlich zu beeinträchtigen.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und orientieren sich am geplanten Vorhaben. Gleichzeitig verbleibt ein angemessener Spielraum für betriebliche Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise – orientiert an der offenen Bauweise, jedoch mit Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m – ist für Produktions- und Lagerhallen erforderlich. Solche Gebäude weisen regelmäßig größere zusammenhängende Hallenstrukturen auf, die in der offenen Bauweise nach BauNVO ansonsten unzulässig wären.

Durch die gewählte Festsetzung wird die Realisierung funktional notwendiger Hallenabmessungen ermöglicht, ohne die grundsätzliche städtebauliche Ordnung aufzugeben.

5.4 Stellplätze / Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Vorhabengrundstücks nachgewiesen. Dies dient der Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastungen im öffentlichen Raum und stellt eine geordnete betriebliche Organisation sicher.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen trägt der betrieblichen Realität Rechnung. Produktionsbetriebe benötigen flexible Flächen für Technik oder Lagerung.

Die gewählte Regelung schafft eine angemessene Flexibilität, ohne die städtebauliche Struktur zu beeinträchtigen.

5.5 Maßnahmen für Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutz

Zur Minderung der mit der Bebauung verbundenen Eingriffe werden verschiedene ökologische Anforderungen festgesetzt.

Regelungen zu Dach- und Fassadenmaterialien dienen dem Schutz des Niederschlagswassers vor metallischen Einträgen.

Eine extensive Dachbegrünung auf dem Büro- und Verwaltungsgebäude wird festgesetzt, da sie positive Effekte hinsichtlich Regenwasserrückhalt, Mikroklima und Biodiversität aufweist. Gleichzeitig ermöglicht die gewählte Formulierung eine flexible Kombination mit Photovoltaikanlagen. Aus statischen Gründen ist eine Dachbegrünung der Produktions- und Lagerhalle nicht möglich.

Auch die Begrünung der großen, ungegliederten, nach Südwesten und Südosten exponierten Fassadenflächen der Produktions- und Lagerhalle wird festgesetzt, um den Baukörper optisch zu gliedern, mikroklimatische Effekte zu verbessern und ökologische Funktionen zu stärken.

BEGRÜNDUNG

Die Maßnahmenflächen F1 und F2 dienen der Aufwertung und der Entwicklung von naturnahen Gewässerbereichen mittels standortgerechter Bepflanzung zur Erhöhung der Strukturvielfalt und Sicherung der Gewässerlebensräume. Die Maßnahmenflächen F3 und F4 werden speziell zum Erhalt und zur Ergänzung der Habitatstrukturen für die vorkommenden Arten festgesetzt. Generell unterstützen die Maßnahmenflächen auch die landschaftliche Einbindung und Eingrünung unter möglichst großer Berücksichtigung der ökologisch besonders wertvollen Fließgewässer.

Die Festsetzungen hinsichtlich eines Mindestabstands von Einzäunungen zum Boden, Vorgaben zu Außenbeleuchtung sowie Rodungsfristen dienen als grundsätzliche artenschutzrechtliche Schutzmaßnahmen.

Der gesetzlich vorgegebene Gewässerrandstreifen von 5 m im zukünftigen Innenbereich wird mittels Maßnahmenflächen rund um die Bäche zur Aufwertung und Entwicklung naturnaher Uferbereiche zukünftig überwiegend eingehalten. Teilbereiche zwischen dem umgelegten Felselebächle und der im Zuge des rechtskräftigen BPlans („Weierle“, Änderung 2019) genehmigten Feuerwehrezufahrt unterschreiten den Abstand von 5 m.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Dach- und Fassadengestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung dienen der Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes innerhalb des Gewerbegebiets sowie der landschaftlichen Einbindung des Vorhabens in den Naturraum.

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen orientieren sich am Vorhaben- und Erschließungsplan sowie an den funktionalen Anforderungen eines Produktionsbetriebs. Flach- bzw. flachgeneigte Dächer ermöglichen eine wirtschaftliche Bauweise, eine flexible innere Organisation der Hallen sowie eine effiziente Nutzung für Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Zum Schutz des Landschaftsbildes werden grelle oder stark reflektierende Materialien an Fassaden und Dächern ausgeschlossen. Hierdurch sollen Blendwirkungen vermieden und eine harmonische Einfügung in die umgebende Wald- und Tallandschaft erreicht werden. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind hiervon ausgenommen.

Die Festsetzung gedeckter, landschaftsverträglicher Farbtöne für Fassaden dient der gestalterischen Integration der Gebäude in den Naturraum und verhindert eine visuelle Dominanz im Landschaftsbild.

Auch die Begrünung der Fassadenflächen des Büro- und Verwaltungsgebäudes wird empfohlen, um den Baukörper optisch zu gliedern, mikroklimatische Effekte zu verbessern und ökologische Funktionen zu stärken.

6.2 Gestaltung der Grundstücksflächen

Die Regelungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen dienen der Sicherung eines angemessenen Grünanteils innerhalb des Gewerbegebiets sowie der Vermeidung gestalterischer Defizite.

Unbebaute Flächen sind naturnah oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dies trägt zur Durchgrünung des Gebiets bei und wirkt sich positiv auf das lokale Mikroklima aus. Gleichzeitig wird dadurch einer übermäßigen Versiegelung oder gestalterisch minderwertigen Flächenausbildung entgegengewirkt.

BEGRÜNDUNG

Die Abschirmung von Mülltonnenplätzen, Lagerflächen und sonstigen Nebenanlagen gegenüber dem öffentlichen Raum dient der Wahrung eines geordneten Ortsbildes. Pflanzliche oder bauliche Einfassungen reduzieren zudem potenzielle Geruchs- oder Immissionskonflikte.

6.3 Werbeanlagen

Produktions- und Gewerbebetriebe sind regelmäßig mit Werbeanlagen verbunden. Zur Vermeidung eines unerwünschten „Werbewildwuchses“ werden Art, Umfang und Gestaltung der Werbeanlagen durch örtliche Bauvorschriften begrenzt.

Werbeanlagen sollen sich dem Gebäude unterordnen und das Orts- und Landschaftsbild nicht dominieren. Aus diesem Grund dürfen sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die Anzahl und Größe freistehender Werbeanlagen wird begrenzt, um eine übermäßige visuelle Beeinträchtigung des Straßenraums zu vermeiden.

Blinkende, bewegte oder stark reflektierende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, da sie sowohl gestalterisch als auch aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Landschaftsschutzes als störend einzustufen sind.

6.4 Ausschluss von Freileitungen

Der Ausschluss von Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen dient der Sicherung eines geordneten und technisch zeitgemäßen Erscheinungsbildes des Gewerbegebiets. Unterirdische Leitungsführungen vermeiden visuelle Beeinträchtigungen und tragen zur gestalterischen Qualität des Gebietes bei.

6.5 Einfriedungen und Mauern

Einfriedungen sind auf das funktional erforderliche Maß zu beschränken. Ziel ist es, eine übermäßige Abschottung oder Zergliederung des Gewerbegebiets zu vermeiden und gleichzeitig betriebliche Sicherheitsanforderungen zu berücksichtigen.

Höhenbegrenzungen entlang öffentlicher Straßen sichern ein ausgewogenes Verhältnis zwischen betrieblicher Abgrenzung und Offenheit zum öffentlichen Raum. Stacheldraht oder vergleichbare Ausführungen werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Stützmauern sind ausschließlich dort zulässig, wo sie konstruktiv zur Geländesicherung erforderlich sind. Damit wird eine technisch notwendige Geländemodellierung ermöglicht, ohne gestalterisch unangemessene Mauerkörper zuzulassen.

6.6 Anlagen zur Regenwassernutzung / Rückhaltung

Zur Sicherstellung einer geordneten Niederschlagswasserbewirtschaftung werden Anlagen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Regenwassers vorgesehen.

Ziel ist es, die zusätzliche Belastung der Gewässer – insbesondere der Bernauer Alb – zu begrenzen und einen verträglichen Abfluss sicherzustellen. Die konkrete Dimensionierung der Retentionsanlagen erfolgt im weiteren Verfahren auf Grundlage der Entwässerungsplanung.

Mit der Verpflichtung zur Rückhaltung wird sowohl wasserwirtschaftlichen Anforderungen als auch dem Grundsatz eines nachhaltigen Umgangs mit Niederschlagswasser Rechnung getragen. Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung ist im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens einzuholen.

BEGRÜNDUNG

7 ABWÄGUNG DER UMWELTBELANGE (§ 1A BAUGB)

7.1 Umweltbericht

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro galaplan decker eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht (Stand 20.04.2026) dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets kommt es zum Verlust von insbesondere großflächigen Waldflächen. In geringerem Umfang gehen auch Grünflächen mit Ruderalvegetation verloren. Hinzu kommt die Umlegung eines Teilabschnitts eines Baches im Rahmen eines Gewässerausbaus. Es handelt sich um eine zusätzliche Versiegelung von ca. 22.478 m² im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan. Im Vergleich zum tatsächlichen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad nach Umsetzung des Bauvorhabens sogar um ca. 30.066 m² erhöhen.

Hierdurch entstehen hohe Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere / Pflanzen, mittlere bis hohe Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Oberflächengewässer, Grundwasser und Fläche und mittlere Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima / Luft und Erholung / Landschaftsbild.

Außerdem sind durch die dauerhafte Umwandlung von Waldflächen durch die Errichtung der Gebäude sowie dem nach § 4 Abs. 3 LBO erforderlichen Mindestabstand von 30 m die waldrechtlichen Belange zu beachten. Durch entsprechende Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald (außerhalb des Plangebiets) können die Eingriffe forstrechtlich ausgeglichen werden.

Durch die Festsetzung von Maßnahmenflächen, Grünflächen, einer Dachbegrünung und Pflanzgebieten innerhalb des Plangebiets ist keine vollständige Kompensation der Eingriffe möglich. Das Kompensationsdefizit beim Schutzgut Boden soll durch Maßnahmen beim Schutzgut Tiere / Pflanzen mitausgeglichen werden. Die für die Waldumwandlung notwendigen forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen können multifunktional, d. h. auch als naturschutzrechtlicher Ausgleich angerechnet werden.

Neben dem Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde eine weitere Umweltprüfung für die Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Inanspruchnahme der Fläche für die Ausweisung von Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan aus umweltplanerischer Sicht insgesamt keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Ausschlusskriterien entgegenstehen.

7.2 Betroffenheit Natura 2000-Gebiete

Aufgrund der räumlichen Angrenzung an das FFH-Gebiet „Hochschwarzwald um den Feldberg und Bernauer Hochtal“ und an das Vogelschutzgebiet „Südschwarzwald“ und möglicher Beeinträchtigung von Lebensraumtypen (v. a. angrenzende Bernauer Alb und

BEGRÜNDUNG

Bäche innerhalb Plangebiet als „Fließgewässer mit flutender Wasservegetation“ mit „Feuchten Hochstaudenfluren“) nach Anhang I der FFH-Richtlinie sowie Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie ist zudem eine Natura 2000-Vorprüfung durchzuführen. In der Natura 2000-Vorprüfung vom 20.04.2026 kam galaplan decker zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Planung des Vorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Lebensraumtypen und Arten des FFH-Gebiets zu erwarten sind. Details sind dem entsprechenden Gutachten zu entnehmen.

7.3 Betroffenheit Landschaftsschutzgebiet

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung durchzuführen. Hierfür wird ein Ausgleich in Form von Aufwertungsmaßnahmen auf bestehenden Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) angestrebt. Die Maßnahmen sollen dem Schutzzweck des LSG und somit der Erhaltung der typischen Schwarzwaldlandschaft mit u. a. Waldgebieten in unterschiedlichen Höhenlagen und Geländeneigungen entsprechen. Ein Antrag auf Änderung der LSG-Verordnung wird im Zuge des weiteren Verfahrens gestellt.

7.4 Betroffenheit Biotope

Aufgrund der notwendigen teilweisen Umlegung des Gässlewaldbachs im Rahmen eines Gewässerausbaus erfolgt ein Eingriff in naturnahe Bachabschnitte, teilweise mit gewässerbegleitender Hochstaudenflur. Die Biotoptypen werden im Plangebiet als nach § 30 BNatSchG geschützt eingestuft. Die zu erhaltenden und neu geplanten Bachabschnitte inkl. Uferbereiche werden naturnah angelegt. Somit wird ein gleichartiger Ausgleich innerhalb des Plangebiets sichergestellt. Es wird um Rückmeldung von der unteren Naturschutzbehörde gebeten, ob die Ansicht hinsichtlich der Einstufung der obigen Biotoptypen als geschützte Biotope geteilt wird und ob diesbezüglich ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zu stellen ist.

7.5 Artenschutz

Der Umweltbericht wird durch eine artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt, um die Belange des Artenschutzes in der Planung zu berücksichtigen. Die Untersuchungen der Fauna zur methodisch abgesicherten Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind im Jahr 2025 abgeschlossen worden. Es besteht eine potenzielle Betroffenheit folgender Artengruppen: Aquatische Lebewesen, Amphibien, Reptilien, Vögel, Fledermäuse und Pflanzen (Moose). Die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Verhinderung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind dem entsprechenden Gutachten von galaplan decker vom 20.04.2026 zu entnehmen.

8 KOSTEN

Die Kosten für die Planung und Erschließung des Vorhabens werden durch den Vorhabenträger getragen. Dies wird durch den Durchführungsvertrag gesichert.

BEGRÜNDUNG

Bernau, den __.__._____

aufgestellt:
Görwihl, den __.__._____
planwerkschauer

Alexander Schönemann
Bürgermeister

M.Eng. Andreas Schauer
Freier Stadtplaner

**Fachliche Bearbeitung der
Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB**
Ricarda Barbisch u. Anna Lang
galaplan decker
79674 Todtnauberg