

STADT FURTWANGEN
BEBAUUNGSPLAN
 Gewerbegebiet „Erweiterung Udo Zier GmbH“
 Schwarzwald-Baar-Kreis



AUSWERTUNG DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3
BauGB UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 BauGB

Die vom 29.09.2016 bis einschl. 31.10.2016 durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB hat den Eingang folgender Stellungnahmen ergeben.

1. Eingegangene Stellungnahmen seitens der Behörden

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>aquavilla GmbH:</p> <p>Die Fa. Udo Zier GmbH sieht sich aufgrund der beengten betrieblichen Verhältnisse im Bereich des bestehenden Betriebsgebäudes gezwungen zu expandieren. Diesbezüglich ist geplant das Firmenareal um ca. 1 ha. Zu erweitern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf insgesamt ca. 2,4 ha (Bestand, Planung verkehrstechnische. Erschließung).</p> <p>Die Gesamtfläche des o. g. Bebauungsplans liegt komplett in der Zone II des Tiefbrunnens I im rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet Katzensteig Tiefbrunnen I und II. Durch die exponierte Lage des Geltungsbereiches muss aus unserer Sicht dem Grundwasserschutz und der Grundwasser-neubildung besondere Bedeutung beigemessen werden. Etwa 100 m vom bestehenden Betriebsareal entfernt in südöstlicher Richtung liegend befindet sich der Tiefbrunnen I. Diese Wasserressource ist ein wichtiges Standbein der quantitativen Sicherstellung der Trinkwasser-versorgung der Stadt Furtwangen. Zukünftig kommt hinzu, dass über die Tiefbrunnenanlagen I und II im Katzensteigtal Ersatzwasser für die Kommunen Schönwald und Schonach bereitgestellt werden soll. Es handelt sich hier um ein schutzwürdiges,</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung der Wasserschutzzone II werden im Zuge der Erschließung eingehalten. Der Vorhabenträger ist sich über die Sensibilität und Schutzwürdigkeit der Wassergewinnungsanlage im Klaren und ist hier im engen Kontakt mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes.</p>

<p>nutzbares Grundwasservorkommen, dass im Zuge des geplanten Bauvorhabens in keiner Weise so beeinträchtigt werden darf, dass eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu erwarten ist. Dementsprechend sind bei der Durchführung des Bauvorhabens entsprechende technische Sicherheitsmaßnahmen (doppelwandige Abwasserleitung, Folienabdichtung unter dem geplanten Produktionsgebäude etc.) zu berücksichtigen, durch die eine schadhafte Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse während der Bauphase und dem späteren Produktionsbetrieb verhindert werden kann. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Einhaltung der Bestimmungen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes Katzensteig Tiefbrunnen I und II bzw. der Befreiung von den Schutzgebietsbestimmungen verwiesen.</p> <p>Die geplanten Schutzmaßnahmen sind mit dem Wasserversorger, der Stadt Furtwangen und uns abzustimmen.</p> <p>In Bezug auf die Grundwasserneubildung sollte u. E. geprüft werden ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Niederschlagswasser anfällt, das nicht belastet ist und einer schadlosen Versickerung über der belebten Bodenschicht dem Grundwasserkörper wieder zu geleitet werden kann.</p>	<p>Wird so durchgeführt.</p> <p>Mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz ist bereits abgestimmt worden, daß eine Versickerung von Niederschlagswasser vermieden werden sollte.</p>
---	---

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>EGT Energie GmbH:</p> <p>Wie aus beigefügtem Lageplan ersichtlich, verlaufen im Geltungsbereich die 20-kV-Freileitung durch das Katzensteigtal und vom Mast 83 der Stich zur Trafostation „Katzensteig 1“.</p> <p>Infolge der weitreichenden Bauplanung und Umstrukturierung der Firma Zier sind Planungen im Umbau vom 20-kV-Netzbetrieb bereits vorhanden. Im Zuge der erfolgten Abwassermaßnahme entlang des Geltungsbereiches wurde bereits die notwendige Verrohrung für den Umbau des Stromnetzes vollzogen.</p> <p>Die 20-kV-Freileitung wird von Mast Nr. 81— 83 (2 Mastfelder) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Bachseite umgelegt. Die Station „Katzensteig 1“ der Firma Zier wird an eine geeignete Stelle aus dem Baufenster verlegt. Die Stichfreileitung vom Gittermast Nr. 83 zur bestehenden und später dann zur verlegten Station „Katzensteig 1“ wird verkabelt.</p> <p>Die elektrische Versorgung des Geltungsbereiches ist durch die Trafostation gesichert. Ein Anschluss an die Gasversorgung ist durch die vorhandene Ortsnetzleitung in der Katzensteigstraße jederzeit möglich. Ansonsten haben wir keine Einwände.</p>	<p>Der Vorhabenträger ist bereits in engem Kontakt mit der EGT Energie GmbH. Sämtliche Belange der EGT werden im Zuge der Erschließung berücksichtigt.</p>

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Bürgermeisteramt Simonswald:</p> <p>Seitens der Gemeinde Simonswald bestehen keine Bedenken oder Anregungen. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Stadt St. Georgen:</p> <p>Die Stadt St. Georgen ist von der Planung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Erweiterung Udo Zier GmbH“ nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird nicht gewünscht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Bürgermeisteramt St. Peter:</p> <p>seitens des GVV St. Peter sind keine Belange berührt. Eine weitere Beteiligung des GVV ist nicht erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Stadt Titisee-Neustadt:</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Titisee-Neustadt hat am 04.10.2016 beschlossen, zum Entwurf des Bebauungsplans, soweit mit ihm Erweiterungsmöglichkeiten für den örtlichen Gewerbebetrieb geschaffen werden, keine Anregungen zu äußern, zur Satzung über örtliche Bauvorschriften keine Anregungen zu äußern, um eine weitere Beteiligung am Verfahren zu bitten. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung waren keine Anregungen zu äußern. Nachricht hiervon erhält die Stadt Furtwangen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>GW Raumschaft Triberg:</p> <p>Von Seiten des Gemeindeverwaltungsverbandes "Raumschaft Triberg" und der Stadt Triberg bestehen gegen das Bebauungsplanverfahren Gewerbegebiet „Erweiterung Udo Zier GmbH" in Furtwangen keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg:</p> <p>wir bedanken uns für die Zusendung der Planungsunterlagen. Wir begrüßen und unterstützen die Aufstellung des Bebauungsplans.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Unitymedia Zentrale Planung:</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landesnatuschutzverband (LNV) BW:</p> <p>Das Vorhabensgebiet wird wie folgt eingestuft (vgl. auch Umweltbericht):</p> <p>Arten- und Biotopschutz: Das Vorhabensgebiet liegt im Bregtal oberhalb Furtwangen, das weitgehend geprägt ist von hochwertigen, Landschaft-typisch ausgeprägten Nasswiesen mit z.T. seltenen Arten: im Biotopsblatt ist für 2000 der Lilagold-Feuerfalter, die Sumpfgrashüpfer und der braunfleckige Perlmutterfalter angegeben - als Arten des ZAK-Konzepts und in Baden-Württemberg gefährdet. Die Nasswiesen und der Bregverlauf in ganzer Länge sind als §33-Biotope ausgewiesen. In wieweit weitere Nasswiesentypische Arten vorkommen, kann z.Z. nicht geprüft werden, sind aufgrund der z.T. noch extensiven Nutzung aber anzunehmen.</p> <p>Die Flächen liegen im landesweit ausgewiesenen Biotopverbund feuchter Habitate.</p> <p>Bodenschutz: Ebenso hochwertig sind die nicht überbauten Böden im Gebiet einzustufen sowohl bzgl. des Wasserhaushaltes als auch ihre Wertigkeit für die natürliche Vegetation.</p>	<p>Bei den mehrfachen Geländebegehungen konnten keine Lilagold-Feuerfalter, Sumpfgrashüpfer und braunfleckige Perlmutterfalter auf den Flächen nachgewiesen oder angetroffen werden. Gleichwohl ist eine zeitweise Anwesenheit (evtl. sogar auch jahresabhängig) dieser Arten nicht gänzlich auszuschließen. Da entsprechender Ausgleich für die Nasswiesenbiotope im Bereich Katzensteig geschaffen wird, ist auch für diese drei Arten vergleichbarer Ersatzlebensraum vorhanden. Zusätzlich werden in den Randbereichen der beiden neuen Abschnitte der Gewässerläufe (Breg und Gewerbekanal) und in den Windungen der Breg hochwertige Lebensräume für Pflanzen und Tiere dieser nassen Lebensräume (Nasswiesen, Feuchtwiesen, Gewässer, Gewässersohle) entstehen, dass sich mittelfristig und langfristig vielleicht sogar mehr Arten ansiedeln werden.</p> <p>Sowohl der Braunfleckige Perlmutterfalter als auch der Lilagold-Feuerfalter und der Sumpfgrashüpfer sind in Baden-Württemberg zwar als gefährdet eingestuft, kommen aber im mittleren und südlichen Schwarzwald noch recht häufig vor. Somit sind sie für das Gebiet Schwarzwald auf der Vorwarnliste geführt.</p> <p>Im Rahmen der Ausführung der Maßnahmen wird versucht werden standortgerechte Saatgutmischungen gesicherter Herkunft mit den entsprechenden Arten wie z. B. Hundsveilchen, Sumpfveilchen, Wiesenknopf, Wiesen-Margerite, Seggen etc. auszusäen um für die beiden Schmetterlingsarten geeignete Futter- und Eiablagepflanzen zu etablieren.</p> <p>Ein Großteil der Bestandsgebäude wird abgerissen und in optimierter Form (Abläufe, Platzverfügbarkeit für neue Maschinen und Energieverbrauch) wiederaufgebaut. Insofern sorgt</p>

<p>Wasserschutz: Desweiteren liegt die Fläche im Überschwemmungsbereich der Breg. Leider endet die Hochwassergefahrenkarte unterhalb des BPlan-Gebietes, allerdings ist aufgrund der Topografie und der Vegetation ein entsprechendes Überschwemmungsverhalten im weiteren Verlauf oberhalb anzunehmen. Hinzu kommt die Ausweisung als WSG Zone II.</p> <p>Klimaschutz: Das Tal dient der Frischluftversorgung Furtwagens. Die vorgesehene Bebauung würde diese Funktion erheblich einschränken (von ca. 30% auf dann ca. 50%).</p> <p>Landschaftsbild: Das Katzensteigtal ist noch weitgehend als naturnah einzustufen. Der bestehende Betrieb stellt bereits eine erhebliche Beeinträchtigung dar.</p>	<p>diese Betriebserweiterung nicht wie viele andere Neubauten ausschließlich zu zusätzlicher Neuversiegelung, sondern es wird gezielt rückgebaut. Ein Verzicht der Betriebserweiterung an diesem Standort führt an einem anderen autobahnnahen Standort außerhalb des Schwarzwaldes zu einer kompletten Neuansiedlung. Ein Rückbau am Standort Furtwangen ist dann sehr unwahrscheinlich. Stattdessen werden an anderer Stelle neue Flächen versiegelt und zugleich gehen Arbeitsplätze in Furtwangen verloren.</p> <p>Ein Verfahren bezüglich der Erteilung einer Ausnahme des Bauverbotes innerhalb der Überflutungsflächen ist bereits in Gang. Die Antragsinhalte sind mit den Behörden vorabgestimmt. Bezüglich der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung besteht ebenfalls enger Kontakt mit den Fachämtern, die die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festlegen, die im weiteren Verfahrensverlauf berücksichtigt werden.</p> <p>Die Breite der unbebauten Talauwe und somit des Kaltluftabflusses wird lediglich von 70 m auf 60 m jeweils an der engsten Stelle verringert.</p> <p>Das Landschaftsbild im südlichen Katzensteig ist bereits seit Gründung des Sägewerks anno 1930 beeinträchtigt, insofern besteht ein gewisser Gewöhnungseffekt der Bewohner des Umfeldes. Natürlich ist vor allem mit dem Hochregallager eine Verstärkung der Beeinträchtigung verbunden, aber durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können Verbesserungen erzielt werden. Die versteckte Lage im Tal ist bezüglich Landschaftsbildbeeinträchtigung nicht schwerwiegender als an der genannten Alternative im interkommunalen Gewerbegebiet auf der Höhe zwischen Furtwangen und Gütenbach einzustufen. Zusätzlich lehnt sich das Betriebsgelände an die bestehende Siedlung des Katzensteiges an und liegt nicht völlig isoliert im Katzensteiger Tal. Das wäre</p>
---	--

<p>Mensch: Der Standort liegt abseits der größeren Zubringerstraßen (Rtg. Fr, VS), d.h. der zunehmende Verkehr wird auch die Stadt Furtwangen stärker belasten.</p> <p>Aufgrund der o.g. Schutzgüter, die z.T. als hochwertig einzustufen sind, wird eine Betriebserweiterung über die jetzige Betriebsfläche hinaus abgelehnt.</p> <p>Aus der Beschreibung geht hervor, dass die Bestandsgebäude weitgehend abgerissen und neu gebaut werden sollen. Wir plädieren daher nachdrücklich dafür, diese Chance zu nutzen und den Betrieb in das interkommunale Gewerbegebiet zu verlagern, wo die meisten o.g. negativen Auswirkungen nicht gegeben sind. Im Eigeninteresse der Stadt (Klima, Verkehr) wird diese gebeten, dies zu unterstützen.</p> <p>Würde die Planung weiterverfolgt, bestehen folgende Notwendigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhebung der Schmetterlings-, Heuschrecken- und Avifauna, da bei diesen Gruppen besonders/ streng geschützte bzw. ZAK-Arten-Vorkommen nicht auszuschließen sind - Verzicht auf Einbeziehung der artenreichen Mäh- und Nasswiesen (Beschränkung auf das jetzige Betriebsgelände) - Nachzuweisen wäre der vollständige und artgleiche Ersatz ggf. wegfallender §33-Biotop innerhalb des betroffenen Biotopverbundes - Nachzuweisen wäre ggf. der vollständige Retentionsausgleich im Wirkraum ohne Beeinträchtigung vorhandener §33-Biotop. - Wir erwarten eine Berechnung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und dessen Bewältigung sowie ein klimatisches Gutachten. 	<p>der Fall, wenn der Betrieb weiter nördlich im Tal angesiedelt wäre.</p> <p>Eine Zunahme des Verkehrs ist nicht geplant, da für die Massenproduktion auch weiterhin der Tochterbetrieb K2 in der Pfalz zuständig ist. Stattdessen soll am Standort Furtwangen weiterhin die Kleinserienproduktion angesiedelt sein, aber eben mit neueren schnelleren Maschinen und effektiveren Produktionsabläufen, einer gebäudeintegrierten und verbesserten Logistik und menschenfreundlicheren Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter Sommers wie Winters. Vor allem die gebäudeintegrierte Be- und Entladung führt zu entscheidenden Verbesserungen für die umliegenden Häuser.</p> <p>Die notwendigen Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen werden zusammen mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.</p>
---	--

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Flurneuordnungsstelle Rottweil / SBK:</p> <p>das Planungsgebiet für den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Erweiterung Udo Zier GmbH" liegt innerhalb des Zusammenlegungsverfahrens Furtwangen (Katzensteig-Schützenbach). In dem Zusammenlegungsverfahren wurden im Planungsgebiet weder Baumaßnahmen durchgeführt, noch erfolgen rechtliche Regelungen. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landratsamt SBK Gewerbeaufsichtsamt:</p> <p>Keine Stellungnahme</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Fachbehörde sieht durch Ihre Stellungnahme keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung.</p>

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landratsamt SBK Landwirtschaftsamt:</p> <p>Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes werden etwa 0,85 ha Grünland der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Es handelt sich hierbei um Flächen, die nach der digitalen Flurbilanz als Grenzflur eingestuft sind, aber naturschutzfachlich als Biotope kartiert und zum großen Teil extensiv bewirtschaftet werden. Die beiden betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe sind durch den Wegfall der Fläche nicht in ihrer Existenz bedroht.</p> <p>Das Landwirtschaftsamt geht davon aus, dass die nicht überplante Fläche auch weiterhin als</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es wird natürlich bedauert, daß landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden müssen, aber es wird die Ansicht geteilt, daß dies als nicht existenzgefährden eingestuft wird. Die Verlagerung der Gesamtfirma an einen neuen Standort reduziert noch deutlich mehr landwirtschaftliche Flächen als die moderate Erweiterung am jetzigen Standort.</p> <p>Ist im Zuge der Planung bereits so berücksichtigt.</p>

<p>Grünland bewirtschaftet wird. Hier muss aber gewährleistet sein, dass die Flächen weiterhin maschinell ohne Einschränkungen genutzt werden können. Hierzu gehört vor allem, dass die Zufahrten sowohl von der Nord- wie auch von der Südseite her möglich sein müssen. Diese Restfläche wird von der Breg durchzogen, mit Furten oder Brücken ist eine Überquerung der Breg mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu gewährleisten. Die engste Stelle zwischen Gewerbegebiet und Breg sollte eine Breite von 6 Metern nicht unterschreiten, so dass Schlepper mit angehängtem Mähwerk gut durchfahren können.</p> <p>Als Kompensationsmaßnahme wird u.a. die Schaffung einer neuen Nasswiese gefordert. Die Lage der neuen Nasswiese ist möglichst so zu wählen, dass sie gleichzeitig auch als Ersatzretentionsfläche für die wegfallende Überschwemmungsfläche zählen kann.</p>	<p>Wird im Zuge des Umweltberichtes vorgesehen und innerhalb der grünordnerischen Kompensationsmaßnahmen so vorgesehen.</p>
--	---

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landratsamt SBK Baurechts- u. Naturschutzamt:</p> <p>im Rahmen der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nimmt die untere Naturschutzbehörde wie folgt Stellung:</p> <p>Das Plangebiet liegt im Naturpark "Südschwarzwald". Weitere Schutzgebiete wie NATURA 2000-Gebiete oder Landschafts- und Naturschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Vorhaben reicht allerdings in die Bregau, in der nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG Baden-Württemberg geschützte Biotop liegen (naturnaher Bachabschnitt der Breg, Nasswiesen, Gehölze). Zudem reicht das Vorhaben in den Überschwemmungsbereich und in die Wasserschutzzone II. Aus diesen Gründen fanden mehrere Vorgespräche zu ggf. möglichen Alternativen statt. Eine Verlagerung des</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Traditionsbetriebs innerhalb des Gemeindegebietes Furtwangen kam dabei letztendlich nicht in Betracht. Alternativ zu der zuvor vorgesehenen Ausdehnung des Betriebes mit Schwerpunkt zur Breg hin wurde nun die Variante entwickelt, die Betriebsfläche mehr in die Länge zu ziehen, um damit einen breiteren Korridor entlang der Breg frei zu halten.</p> <p>Zur Problematik Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzzone II und Verlegung der Breg wird auf die Stellungnahme des Amtes für Wasser- und Bodenschutz verwiesen bzw. auf die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.</p> <p>Betroffen durch die Planung sind folgende Biotope:</p> <p>Biotop Nr.: 7915-326-6021 Naturnahe Bachabschnitte der Breg im Katzensteigtal (Bewertung Erhebungsbogen: Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung).</p> <p>Biotop Nr.: 7915-326-6030 Nasswiesen II im Talgrund Katzensteig (Bewertung Erhebungsbogen: Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung).</p> <p>Biotop Nr.: 7915-326-6033 Gewässerbegleitende Gehölze bei Hansmichelshof (Bewertung Erhebungsbogen: Biotop ist ein Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion).</p> <p>Durch die Planung wird in Teilflächen dieser geschützten Biotope eingegriffen. Hierzu ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich, die im Falle einer ausreichenden Begründung und bei einem Ausgleich durch Ersatzflächen erteilt werden kann. Für den Eingriff in die Gehölze können Ersatzpflanzungen entlang des neuen Gewerbekanal erfolgen und die Breg wird in gleicher Lauflänge, jedoch auf Kosten geschützter Nasswiesen neu angelegt. Somit verbleiben Eingriffe in die geschützte Nasswiese durch Überbauung und Bregverlegung, die andernorts durch die Anlage von Ersatzflächen auszugleichen sind. Dies kann ggf. zusammen mit dem</p>	<p>Der Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung aufgrund der betroffenen Biotope wird ordnungsgemäß gestellt werden. Der Ausgleich für die Nasswiesenflächen über entsprechend aufzuwertende und zu vernässende Ersatzflächen wird derzeit intensiv gesucht und geprüft. Entsprechende Gespräche (möglichst vor Ort) über die Eignung der Flächen mit den Vertretern der UNB sind geplant.</p>
--	---

<p>erforderlichen Retentionsausgleich erfolgen. Die Ersatzmaßnahmen sollen bis zur Offenlage ermittelt werden und sind vor Satzungsbeschluss rechtlich zu sichern.</p> <p>Zum Umweltbericht:</p> <p>Den Planunterlagen liegt ein Umweltbericht bei. Hierzu folgende Anmerkungen und Hinweise:</p> <p>-Zu Kap. 5.1 Flächeninanspruchnahme (UB Seite 13 / Begründung Seite 2):</p> <p>Die Angaben 2,4 ha Geltungsbereich und Erweiterungsbereich ca. 1 ha stimmen nicht mit den Angaben in der Begründung überein (2,1 ha bzw. 0,8 ha). Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden 23.680 m² angegeben. Die Angaben sollen im Bebauungsplan entsprechend angepasst werden.</p> <p>- Zu Kap. 5.1 Visuelle Wirkfaktoren (UB Seite 14):</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die Fenster- bzw. Glasanteile im Vergleich zum Bestand zunehmen werden. Hierdurch kann es wie beschrieben jahres- und tageszeitenabhängig zu Lichtspiegelungen durch Lichtreflexe und Blendungen im näheren und mittleren Umfeld kommen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es u. a. durch Spiegeleffekte auch zu erhöhten Vogelschlagrisiken kommen kann. Bei ggf. großflächig vorgesehenen Glasflächen sollen Maßnahmen eingeplant werden, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Neben möglichst weitgehender Gliederung der Glasflächen ist hierzu u. a. die Verwendung von Glasscheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %) geeignet.</p> <p>- Zu Kap. 5.1 Licht (UB Seite 15):</p> <p>Trotz einer vorgesehenen, bedarfsorientierten Beleuchtung ist mit einer Beleuchtungszunahme</p>	<p>Die unterschiedlichen Flächengrößen zwischen BP und UB werden nochmals überprüft und angeglichen.</p> <p>Die Fensterflächen werden in den Produktionsflächen und im Hochregallager überwiegend vertikal angeordnet werden, damit trotz Maschinen und Lagerflächen ausreichend Tageslicht ins Innere der Gebäude gelangt. Die Vertikalflächen werden in sich nochmals mehrfach gegliedert, da die Fensterelemente nicht allzu groß sein sollten um sie entsprechend einbauen zu können.</p> <p>Die angestrebte Wärmeschutzverglasung hat eine Außenreflexion von 12 % und liegt somit unter den geforderten 15 %. Sollten sich trotz dieser Maßnahmen punktuell verstärkte Vogelschlagprobleme ergeben, wird über Folienbänder, Streifenvorhänge oder andere sinnvolle Maßnahmen nachgebessert. Auch über die Möglichkeit der Innenverdunklung in den Monaten mit wenig Tageslicht zur Verringerung von Lichtemissionen nach draußen wird nachgedacht.</p> <p>Die Beleuchtungsplanung und-ausführung wird insektenfreundlich und möglichst sparsam</p>
---	--

<p>auf dem großflächiger ausgedehnten Betriebsgelände zu rechnen. In diesem Zusammenhang soll darauf hingewiesen werden, dass durch Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und Leuchtgehäuse (ohne Fallenwirkung) sowie durch Vermeidung von Abstrahlungen in die freie Landschaft (Ausrichtung der Leuchten, ggf. Verwendung von Blendrahmen) der Wirkfaktor gemindert werden kann.</p> <p>- Zu Kap. 6.3 Boden (UB Seite 21):</p> <p>In der Tabellen Gesamtergebnis Bodenbewertung (Tabelle 1, Seite 21) werden 26.071 m² bilanziert (entspricht auch der Flächenangabe Anhang D). Die Flächenangabe stimmt hier nicht mit dem Geltungsbereich überein (UB 2,4 ha, Bebauungsplan 2,1 ha bzw. 23.680 m²). Sofern auch Flächen außerhalb des Geltungsbereichs mit bilanziert werden, wird um Ergänzung eines Lageplans zur bilanzierten Gesamtfläche gebeten.</p> <p>-Zu Kap. 7.3 Schutzgut Boden (UB Seite 26 ff.)</p> <p>In Tabelle 3 wird die Neuversiegelung mit 9.075 m² angegeben, als Eingriff werden jedoch nur 5.544 m² bilanziert (8 bzw. 16 ÖP/m² auf 0 ÖP/m²). Gemäß dem Bebauungsplan sind 19.036 m² als Gewerbefläche grau dargestellt, die durch die Planung letztendlich auch fast vollständig versiegelt werden dürften. Bei Einbeziehung der privaten Grünflächen (gemäß B-Plan 4.644 m² entspricht dies auch in etwa der GRZ von 0,8). Gemäß Luftbildauswertung sind bereits ca. 10.000 m² überbaut bzw. versiegelt oder teilversiegelt (entspricht in etwa auch den Angaben zum Bestand im Anhang E). Die Neuversiegelung dürfte daher bei ca. 9.000 m² liegen (Fläche nördlich und östlich des Bestands). Die Bilanzierung soll nochmals auf die Werte überprüft werden.</p>	<p>durchgeführt werden. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind ebenfalls nicht Ziel des Unternehmens und somit nicht vorgesehen.</p> <p>Die Bodenbewertungsflächen wurden zum Teil aus der Bodenschätzung übernommen. Diese sind nicht für alle Flurstücke richtig bzw. aktuell. Die Zahlen werden nun nochmals nachgeprüft und richtiggestellt.</p> <p>Die gesamten Berechnungen der Bodenwerte und Kompensation werden nochmals aktualisiert und angepasst, da sich auch Geltungsbereich nochmals geringfügig ändern wird und zur Offenlage nachgeliefert. Teilweise ergeben sich die Unterschiede auch durch Rundungen (23680m² ergibt gerundet 2,4 ha).</p> <p>Die 9075 m² Neuversiegelung stimmen. Hier hat sich in die Bewertung ein Denkfehler einschlichen, da im versiegelten Bestand abgerissen und wiederum versiegelt wird, diese aber nicht mehr in die Kompensationsrechnung einfließend dürfen. Die Wertstufen 2 und 4 müssen demnach mit jeweils einer Fläche von 4537,5 m² berechnet werden, da sich für beide Wertstufte etwa gleiche Anteile in der Gesamtbewertung ergaben.</p> <p>Da sich der Geltungsbereich nochmals ändern wird, wird die richtiggestellte Kompensationsrechnung zur Offenlage geändert und in den UB übernommen.</p>
--	--

<p>-Zu Kap. 8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (UB Seite 29 ff.)</p> <p>Hier soll ergänzend mit aufgenommen werden:</p> <p>1. Bei großflächig vorgesehenen Glasflächen sollen Maßnahmen eingeplant werden, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Neben möglichst weitgehender Gliederung der Glasflächen ist hierzu u. a. die Verwendung von Glasscheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %) geeignet. Es wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen, u. a. als pdf-Datei zu erhalten unter www.vogelglas.info (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).</p> <p>2. Die Beeinträchtigung von Lichtimmissionen auf die Fauna und den Landschaftsraum soll durch Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und Leuchtgehäuse (ohne Fallenwirkung) sowie durch Vermeidung von Abstrahlungen in die freie Landschaft (Ausrichtung der Leuchten, ggf. Verwendung von Blendrahmen) möglichst weitgehend vermieden werden. Die Verwendung gebietsheimischer Gehölze wird im Umweltbericht empfohlen. U. E. soll die Verwendung von gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzarten festgesetzt werden, die dann auch in voller Punktzahl bilanziert werden können.</p> <p>-Zu Kap. 8.3 Kompensationsmaßnahmen (UB Seite 31 ff.)</p> <p>Für den im Geltungsbereich nicht vollständig ausgleichbaren Eingriff sind noch planexterne Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln, festzusetzen und rechtlich zu sichern. Dies gilt insbesondere für den Retentionsausgleich und die Neuentwicklung einer Nasswiese im</p>	<p>Die Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung werden so aufgenommen und durchgeführt.</p> <p>Die Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung werden so aufgenommen und durchgeführt.</p> <p>Die Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung werden so aufgenommen und durchgeführt.</p>
--	--

<p>räumlichen Zusammenhang. Diese Maßnahmen können zugleich auch hinsichtlich der damit verbundenen Aufwertungen bilanziert werden.</p> <p>-Zu Anhang E Umweltbericht: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach ÖKVO BW</p> <p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz soll im Bestand und in der Planung auf den Geltungsbereich des B-Plans (ca. 2,4 ha) bezogen erstellt werden. Die Summe im Bestand beträgt zurzeit 24.465 m² und in der Planung 23.796 m², sollte jedoch gleich sein. Gleiches gilt für die Bilanzierung Boden.</p> <p>Zudem taucht unter der Bilanz Planung ein naturnaher Bachabschnitt auf, der allerdings außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Der neue Bregabschnitt soll als planexterne Maßnahme für sich bilanziert werden. Der Baumbestand entlang der Gewässer (Kanal und Breg) soll im Bestand und in der Planung nicht als Einzelbäume aufgeführt werden. Er kann bei der Bewertung der Gewässer jeweils mit einbezogen werden (Beurteilung Struktureichtum, Auwaldstreifen). Im Bestand und in der Planung sind dann nur die Bäume zu bilanzieren, die in den Grün- und Wiesenflächen standen bzw. geplant sind (Bestand ca. 7 Bäume, Planung ca. 31 Bäume).</p> <p>Zur artenschutzrechtlichen Vorprüfung:</p> <p>Die gemäß den Erhebungsbögen zu den geschützten Biotopflächen im Plangebiet möglicherweise vorkommenden, landesweit gefährdete Arten der "Roten Listen Baden-Württembergs" (Sumpfgrashüpfer, Braunfleckiger Perlmutterfalter und Lilagold-Feuerfalter) kommen in der Region Schwarzwald noch relativ steter vor und werden gemäß der Roten Liste für diese Region als Arten der Vorwarnstufe beurteilt. Die Schmetterlingsarten sind gemäß BNatSchG "besonders geschützt". Auf diese Arten soll daher ergänzend hinsichtlich ihrer Lebensraumsprüche und entsprechender Gestaltungsmöglichkeiten im</p>	<p>Zur Offenlage wird die E/A Bilanz untergliedert in 'Geltungsbereich' und 'Maßnahmen außerhalb'.</p> <p>Im Unterpunkt Arten und Biotope des Umweltberichts wird zur Offenlage nochmal expliziter auf die besonders geschützten Schmetterlingsarten der Biotopkartierung eingegangen. Die vorgesehene Planung führt vor allem auch im Umfeld des neuen Bachbetts, des neuen Gewerbekanal zu wesentlich größeren Habitaten und besseren Lebensraumbedingungen als dies aktuell im Bestand der Fall ist. Die Möglichkeiten der Integration von Fledermausschlitzten und das Anbringen von Nisthilfen für den Hausrotschwanz werden in der weiteren Planung nochmals geprüft und soweit möglich in den B-Plan übernommen.</p>
---	---

<p>Rahmen der Ersatzflächen eingegangen werden.</p> <p>Hinsichtlich der möglichen Fledermaushabitate kann geprüft und ergänzt werden, inwieweit Lebensstätten in die künftigen Fassaden integriert werden können (z. B. Anbringung von Fledermausbrettern bzw. entsprechende Gestaltung der Fassaden in Teilbereichen). Gleiches gilt für mögliche Gebäudebrüter (z. B. Hausrotschwanz).</p> <p>Es wird darum gebeten, unsere Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	
---	--

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landratsamt SBK Straßenverkehrsamt:</p> <p>im Hinblick auf die Belange der Verkehrssicherheit ergeben sich von hier aus zum o.g. Bebauungsplanverfahren keine Einwendungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landratsamt SBK Straßenbauamt:</p> <p>Grundsätzlich bestehen seitens des Straßenbauamtes keine weiteren als die in u. g. Email genannten Forderungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landratsamt SBK Wasser- und Bodenschutz:</p> <p>Zum Bebauungsplanvorhaben „Erweiterung Udo Zier GmbH“ nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Trotz der erheblichen Bedenken aus Sicht des</p>	<p>Wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Wasser- und Bodenschutzes kann dem Bebauungsplanvorhaben zugestimmt werden sofern die im Folgenden genannten Belange berücksichtigt werden:</p> <p><u>Abwasser</u> Schmutzwasser Die im Bebauungsplan neu zur Bebauung vorgesehenen Flächen sollen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden.</p> <p>Niederschlagswasser <u>Entwässerungskonzept</u> Wir empfehlen grundsätzlich, bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Entwässerungskonzept zu entwerfen und dieses in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten. Für eine frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts stehen wir Ihnen gerne zu Verfügung. Flächen für Rückhalt oder verzögernde Ableitung sowie Behandlung von Niederschlagswasser können hierzu auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, entsprechende Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.</p> <p><u>Dezentrale Beseitigung</u> Nach § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Sollvorgabe, dass u. a. bei der Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser in Form von Versickerung oder ortsnahe Gewässereinleitung dezentral zu bewirtschaften ist, sofern dies schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist.</p> <p>Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten ist gemäß Niederschlagswasserverordnung grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ebenso darf Niederschlagswasser gemäß Niederschlagswasserverordnung in Zone II von Wasserschutzgebieten nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt werden.</p>	<p>Wird im Zuge der Erschließung so umgesetzt.</p> <p>Im Zuge der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes steht der Vorhabensträger bereits in engem Kontakt mit dem Landratsamt. Im Bebauungsplan werden nur die festsetzungsrelevanten Aspekte der Konzeption übernommen, nicht aber das Konzept selbst.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Ein Antragsverfahren für die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist in Vorbereitung.</p>
--	--

<p>Eine Erlaubnis für die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet innerhalb der Zone II des Wasserschutzgebiets „Katzensteig Furtwangen“ (siehe Abschnitt Grundwasserschutz) kann von Seiten des Amts für Wasser- und Bodenschutz jedoch nicht in Aussicht gestellt werden. Stattdessen behalten wir uns vor eine Ableitung des Niederschlagswassers aus der Zone II hinaus mit anschließender Einleitung in die Breg zu fordern.</p> <p>Bezüglich der Materialauswahl/Systemwahl für die Abwasserleitung sehen wir gemäß DWA-A 142 (Jan. 2016) das Gefährdungspotential als sehr hoch an. Das Entwässerungssystem ist entsprechend auszuwählen.</p> <p>Die Einleitung des Niederschlagswassers in die Breg bedarf auch außerhalb des Wasserschutzgebiets einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Für die Leitungsverlegung im WSG Zone II wird eine Befreiung von der WSG-Rechtsverordnung erforderlich, welche im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung ins Gewässer erteilt werden kann.</p> <p><u>Vorbehandlung</u> → zu verwendender Leitfadens: „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005)</p> <p>Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (z.B. PKW-Stellplätze, Umschlagplätze, Straßen) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß o.g. Leitfaden im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen. Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. entsprechend verschmutztes Straßenabwasser) muss der Kanalisation zugeleitet werden, sofern keine ausreichende Vorbehandlung erfolgen kann.</p>	<p>Die Belange des Schutzgebietes fließen in die Entwässerungskonzeption mit ein.</p> <p>Wird abgestimmt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird im Zuge der anstehenden Erschließung berücksichtigt.</p>
---	--

<p>Sofern es sich dabei um einen Regenwasserkanal handelt, müssen eventuell Regenwasserbehandlungsanlagen vorgeschaltet werden. Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht und mit einem definierten Ablauf ausgeführt werden. Bei der Entwässerung dieser Flächen ist eine Einleitung in die Kanalisation eventuell erst nach Vorschalten von Anlagen zur Abwasserbehandlung/ Rückhaltung möglich.</p> <p><u>Regenrückhaltung</u> -* zu verwendender Leitfaden: „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ (LUBW, 2006) Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sind erhebliche hydraulische Belastungen, die den Zustand eines Gewässers nachteilig verändern, zu vermeiden (siehe o.g. Leitfaden). Zur Förderung von Verdunstung und Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen Flachdächer oder flach geneigte Dächer dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv begrünt werden (Mächtigkeit des Substrats ≥ 10 cm).</p> <p><u>Anerkannte Regeln der Technik</u> Anlagen zur Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.</p> <p><u>Dacheindeckungen</u> Im Hinblick auf die Qualität des Niederschlagswasserabflusses sind Dacheindeckungen sowie das Ableitungssystem für Regenwasser (Rinnen, Rohre) aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei zu untersagen. Niederschlagswasser von unbeschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern darf ohne ausreichende Vorbehandlung und ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral bewirtschaftet werden.</p> <p><u>Regenwassernutzung</u> Eine teilweise Sammlung und Nutzung von</p>	<p>Wird so in die örtlichen Bauvorschriften übernommen.</p> <p>Wird so in Hinweise und Empfehlungen</p>
--	---

<p>Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel).</p> <p>Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.</p> <p><u>Bodenschutz</u> -* zu verwendende Grundlagen: Ökokonto-Verordnung (ÖKVO, 2010) Merkblatt „Boden – ein schützenswertes Gut!“ (LRA SBK, 2012) Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Bodenschutz 23, LUBW 2010</p> <p>Schutzgut Boden in der Umweltpfung Die geplante Maßnahme stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Infolge von baulichen Maßnahmen (Versiegelung, Bautätigkeiten etc.) werden Flächen ihrer natürlichen Bodenfunktionen insbesondere als Standort für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie zur Grundwasserneubildung entzogen.</p> <p><u>Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen</u> Nicht vermeidbare Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nach dem o.g. Merkblatt zu minimieren oder vorrangig innerhalb des Schutzguts Boden angemessen auszugleichen. Es ist zu prüfen, ob an anderer Stelle im Raum Furtwangen Kompensationsflächen zur Entsiegelung und Rekultivierung oder Flächen für Boden-verbesserungsmaßnahmen vorhanden sind. Das Amt für Wasser- und</p>	<p>übernommen.</p> <p>Wird im Zuge des Umweltberichtes so berücksichtigt.</p>
--	---

<p>Bodenschutz steht bei der Suche nach geeigneten Maßnahmen gerne beratend zur Seite.</p> <p>Den vorliegenden Umweltbericht haben wir diesbezüglich geprüft und verweisen zu den Kapiteln „5.1 Flächeninanspruchnahme“, „6.3 Boden“, „7.3 Schutzgut Boden“ sowie zu „Anhang E Umweltbericht: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach ÖKVO BW“ auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.</p> <p><u>Umgang mit Bodenmaterial</u></p> <p>Wir begrüßen die in den textlichen Festsetzungen unter „B Hinweise und Empfehlungen“ gemachten Vorgaben zum Bodenschutz und fügen im Folgenden einige Ergänzungen hinzu.</p> <p>Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.</p> <p>Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.</p> <p>Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.</p> <p>Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B.</p>	<p>Diese genannten Passagen werden vollumfänglich in das Kapitel „B Hinweise und Empfehlungen“ übernommen.</p>
--	--

<p>Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.</p> <p>Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.</p> <p>Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.</p> <p>Für Bodenmaterial, Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind Untersuchungen erforderlich (s.u. „Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen“).</p> <p><u>Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen</u></p> <p>Über die beiden Ablagerungen liegen dem Landratsamt bisher nur die Ergebnisse einer historischen Standortrecherche vor. Demnach wurde im Zeitraum von 1964 – 1979 aufgefüllt. Kenntnisse über das Auffüllmaterial liegen dem Landratsamt nicht vor. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass Ablagerungsgut vorhanden ist,</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	------------------------------------

<p>das unter abfallrechtlicher Betrachtung nicht uneingeschränkt verwertet werden kann.</p> <p>Wenn bei der Baumaßnahme Erdarbeiten im Bereich der beiden Altablagerungen durchgeführt werden, bedürfen diese einer fachgutachterlichen Begleitung. Der anfallende Erdaushub aus dem Bereich der beiden Altablagerungen darf nur nach einer abfallrechtlichen Einstufung durch Deklarationsanalytik umgelagert oder vom Baugelände entfernt werden.</p> <p>Die Flächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, darzustellen.</p> <p>Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer</u> Das Oberflächengewässer „Breg“ durchquert im Ist-Zustand den Planbereich und soll in östliche Richtung verlegt werden. Nach § 67 WHG handelt es sich bei der geplanten Breg-Verlegung um einen Gewässerausbau, d.h. die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer. Für den hierfür erforderlichen Antrag auf Planfeststellung erfolgten bereits Vorgespräche mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz. Eine Genehmigung kann in Aussicht gestellt werden.</p> <p>Der das Plangebiet von Nord nach Süd durchquerende Gewerbekanal soll verlegt und am Nordrand innerhalb des Plangebiets der Breg zugeleitet werden. Hierbei handelt es sich ebenfalls um einen Gewässerausbau nach § 67 WHG, der der Planfeststellung bedarf. Die Planfeststellung kann zusammen mit derjenigen für die Breg-Verlegung erfolgen. Eine Genehmigung kann in Aussicht gestellt werden, wenn die Planung dahingehend abgeändert wird, dass der</p>	<p>Wird im Zuge der Bebauung berücksichtigt.</p> <p>Wird in den zeichnerischen Teil des Bplanes so übernommen.</p> <p>Das zugehörige Antragsverfahren läuft bereits.</p>
---	--

<p>Gewässerrandstreifen berücksichtigt wird (siehe nächsten Abschnitt). Der Gewerbekanal ist im Bebauungsplan als Gewässer gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festzusetzen.</p> <p><u>Gewässerrandstreifen</u> Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen eines Gewässers ist beidseitig landseits der Böschungsoberkante ein Gewässerrandstreifen von im Außenbereich 10 m festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).</p> <p>Obwohl die Breg nach ihrer Verlegung außerhalb des Planbereichs liegen wird, befinden sich Teile des 10 m breiten Gewässerrandstreifens innerhalb des Planbereichs.</p> <p>Da es sich bei dem ebenfalls zu verlegenden Gewerbekanal nicht um ein Gewässer von untergeordneter Bedeutung handelt, ist auch hier beidseitig landseits der Böschungsoberkante ein Gewässerrandstreifen von 10 m festzusetzen. Falls dies wegen der südlich anschließenden Ein- und Ausfahrt innerhalb des Plangebiets nicht möglich ist, soll der Bachlauf entsprechend weiter nach Norden verlegt werden.</p> <p>Die Gewässerrandstreifen sind im Bebauungsplan kenntlich zu machen.</p> <p>Im Gewässerrandstreifen ist gem. § 38 Abs. 4 WHG und § 29 Abs. 2+3 WG verboten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Umwandlung von Grünland in Acker. - Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern [...] - Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern. - Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen [...] - Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. 	<p>Wird so in den zeichnerischen Teil des Bplanes übernommen.</p> <p>Aufgrund der räumlichen Lage des umzulegenden Gewässerabschnittes kann in südlicher Richtung kein 10m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen werden. In Abstimmung mit der Behörde wird der Randstreifen auf 2-3m festgesetzt.</p> <p>Wird so in den zeichnerischen Teil übernommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<ul style="list-style-type: none"> - Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln [...] in einem Bereich von fünf Metern. - Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Auffüllungen [...] <p>Wir empfehlen, die Verbote im Gewässerrandstreifen in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.</p> <p><u>Hochwasserschutz</u> Ein Teil des Plangebiets liegt im Bereich des hundertjährigen Hochwassers (HQ 100) der Breg. Nach § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung von Baugebieten im Bereich des hundertjährigen Hochwassers grundsätzlich untersagt. Ausnahmen sind nur unter den in § 78 Abs. 2 WHG vorgegebenen Bedingungen im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde möglich. Der Antrag auf Ausnahme vom Planungsverbot gemäß § 78 Abs. 2 WHG vom 31.10.2016 liegt dem Amt für Wasser- und Bodenschutz vor und eine Genehmigung kann in Aussicht gestellt werden. Vor Beschluss des Bebauungsplanes muss das entsprechende Einvernehmen gemäß § 78 Abs. 2 WHG mit der Wasserbehörde erfolgt sein.</p> <p>Überschwemmungsflächen sind in den Planunterlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 festzusetzen und als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, (§ 9 Abs. 5 Nr. 1) auszuweisen.</p> <p><u>Grundwasserschutz</u> Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone II des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Katzensteig Furtwangen“ (WSG-Nr. 326-34). Zum Schutz der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen wurde die Rechtsverordnung vom 10.08.1976 festgesetzt. Das Vorhaben widerspricht in Bezug auf den Schutz der</p>	<p>Ein Verfahren zur Erteilung einer Ausnahme des Bauverbotes ist bereits in Gang gesetzt worden. Die Fachämter sind frühzeitig in das Verfahren eingebunden worden.</p> <p>Die Überschwemmungsflächen liegen künftig außerhalb des Plangebietes.</p> <p>Sämtliche Belange der Wahrung der Schutzgebietsverordnung werden im Zuge der Aufstellung der Entwässerungskonzeption berücksichtigt.</p>
--	---

<p>engeren Schutzzone II u.a. folgenden Verboten dieser Rechtsverordnung:</p> <p>§ 5 Nr. 1: Errichtung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung für Baden-Württemberg [...] § 5 Nr. 2: Neubau und wesentliche Änderung von Straßen und sonstigen Verkehrsanlagen, Güterumschlagsanlagen und Parkplätzen §5 Nr. 3: Baustellen und Baustofflager</p> <p>Das Amt für Wasser- und Bodenschutz als zuständige Behörde kann von den Verboten eine Befreiung erteilen, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern. Vor Offenlage des aktualisierten Bebauungsplans sind mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz die Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit zu klären und ein entsprechender Antrag zu stellen.</p> <p>Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.</p> <p>Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.</p> <p>Im Rahmen der Bregverlegung wird der Grundwasserpegel GWM I/5 Furtwangen vermutlich zurückgebaut werden müssen. Es ist mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz abzustimmen, wie hier zu verfahren ist.</p> <p>Wir begrüßen die in der Begründung unter „3.6 Wasserschutzzone II“ getroffenen Vorgaben zur Abdichtung des Geländes und zur</p>	
---	--

<p>Löschwasserrückhaltung.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eine bauzeitliche Wasserhaltung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.</p>	
---	--

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Regionalverband SBH:</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht werden von Seiten des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg vom Grundsatz her keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben vorgebracht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>RP Freiburg Landesamt für Geologie:</p> <p>Geotechnik Unter Verweis auf den Abschnitt „Grundwasser“ befindet sich das Plangebiet in der Schutzzone II eines Wasserschutzgebietes, woraus sich derzeit ein Bauverbot ableiten lässt. Solange keine Sondergenehmigung für eine Bebauung erwirkt wurde, erfolgt aus ingenieurgeologischer Sicht zu dem Bauvorhaben keine Stellungnahme.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes liegt in der Engeren Schutzzone (Zone II) des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen Katzensteig der Trinkwasserversorgung der Stadt</p>	<p>Der Vorhabensträger ist bezüglich der Rahmenbedingungen des Wasserschutzgebietes in Kontakt mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Geotechnik.</p>

<p>Furtwangen. Der Grundwasserstand in der Talaue, in der sich das Baugebiet befindet, liegt flach. Das Bauvorhaben liegt damit im genutzten Grundwasserleiter der Tiefbrunnen. In der Engeren Schutzzone besteht Bauverbot. Ob überhaupt und mit welchen Auflagen zum Grundwasserschutz eine weitere Bebauung möglich ist, muss vom Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis erörtert werden.</p> <p>Anmerkung: Der Geotechnische Vorbericht der Ingenieurgruppe Geotechnik Kirchzarten vom 29.07.2016 wurde auf Anfrage des Bearbeiters der Landeshydrogeologie und –geothermie vom Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis am 18.10.2016 nachgereicht. Auf die Belange des Grundwasserschutzes der Tiefbrunnen wird in diesem Bericht nicht eingegangen.</p> <p>Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>RP Freiburg Raumordnung:</p> <p>Zu den vorgelegten Bebauungsplanunterlagen äußern wir uns aus raumordnerischer Sicht wie folgt:</p> <p>1. Das laut Bebauungsplanbegründung insgesamt ca. 2,1 ha große, nach dem Umweltbericht (Seiten 3, 13 und 34) sowie unserem Raumordnungskataster aber sogar eine Fläche von insgesamt ca. 2,4 ha umfassende Plangebiet geht nach unserem Raumordnungskataster im Norden, Osten und Süden über die bislang im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene</p>	<p>Die Widersprüche innerhalb der Begründung werden im weiteren Verfahren korrigiert. Im Bestand werden derzeit ca. 1,32 ha gewerblich genutzt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst ca. 2,32 ha. Davon sind 1,86 ha gewerblich genutzt festgesetzt. Die restlichen 0,46ha umgrenzen öffentliche</p>

<p>Gewerbeflächendarstellung (ca. 1,87 ha) hinaus. Obwohl der fragliche Bereich schon heute zu einem großen Teil bebaut bzw. von der Firma Zier gewerblich genutzt wird, ist deshalb in enger Abstimmung mit dem Landratsamt des Schwarzwald-Baar-Kreises zu prüfen, ob der Bebauungsplanentwurf noch als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist (§ 8 Abs. 2 BauGB) oder ob diese Planung insoweit nicht auch noch einer entsprechenden punktuellen Flächennutzungsplanänderung (ggf. im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB denkbar) bedarf.</p> <p>2. Bei dem nunmehr abgegrenzten Plangebiet handelt es sich um einen von der eigentlichen Ortslage Furtwangens abgesetzten Standort, so dass in die Prüfung der Raumverträglichkeit dieser Planung auch das Planziel 3.1.9 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) sowie der Grundsatz 2.8 Regionalplan einzustellen sind, wonach die Ausweisung neuer Bauflächen möglichst bestandsorientiert bzw. in Anbindung an vorhandene Ortslagen erfolgen soll. Im vorliegenden Fall ergeben sich aus diesen raumordnerischen Erfordernissen allerdings keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken, da weite Teile des Plangebiets (ca. 1,87 ha) bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als bestehende gewerbliche Baufläche enthalten sind, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes schon heute zu einem großen Teil (laut Bebauungsplanbegründung etwa 1,3 ha) bebaut ist bzw. gewerblich genutzt wird und</p> <ul style="list-style-type: none"> - da die jetzige Planung ausschließlich der Erweiterung und Umstrukturierung der hier schon ansässigen Firma Zier dient. - da der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs schon heute zu einem großen Teil (laut 	<p>Grünflächen, die im Wesentlichen der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen. Laut Raumordnungskataster sind im derzeitigen FNP 1,87 ha Gewerbeflächen ausgewiesen. Die Festsetzung im Bebauungsplan mit 1,86 ha unterschreitet sogar diese Flächenvorgabe.</p> <p>Die im Bplan festgesetzte GE-Nutzung nördlich der derzeitigen FNP-Grenze umfasst „nur“ 0,26ha. Allerdings ist die West-Ost-Ausdehnung des Bplans geringer als im FNP.</p> <p>In Absprache mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Schwarzwald-Baar kann der Bebauungsplan daher trotz der Flächenabweichung zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan als aus diesem entwickelt angesehen werden.</p> <p>Mit der Planung soll einem bestehenden Gewerbebetrieb die Möglichkeit einer moderaten Betriebserweiterung geschaffen werden, so daß die Auffassung des Regierungspräsidiums geteilt wird.</p>
---	---

<p>Bebauungsplanbegründung etwa 1,3 ha) bebaut ist bzw. gewerblich genutzt wird und</p> <p>- da die jetzige Planung ausschließlich der Erweiterung und Umstrukturierung der hier schon ansässigen Firma Zier dient.</p> <p>3. Nach den Planzielen 4.3.1 f LEP sind genutzte oder nutzungswürdige (Grund-) Wasservorkommen zu schützen und flächendeckend vor nachteiligen Beeinflussungen zu sichern. Das Plangebiet liegt jedoch vollständig in der Zone II des Wasserschutzgebietes „Katzensteig Furtwangen“.</p> <p>In enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (vor allem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt des Schwarzwald-Baar-Kreises sowie Abteilung 9 (LGRB) des Regierungspräsidiums Freiburg) ist daher zu prüfen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - ob bzw. inwieweit die im Plangebiet geltende Wasserschutzgebietsverordnung überhaupt noch eine entsprechende Erweiterung der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen zulässt bzw. - welche Schutzmaßnahmen ggf. erforderlich sind, um eine erhebliche Beeinträchtigung oder Gefährdung des Grundwassers in diesem Bereich zuverlässig ausschließen zu können. <p>4. Zwar liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes nach unserem Raumordnungskataster nicht in einem rechtsverbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.</p> <p>Jedoch reicht die jetzige Planung nach den Bebauungsplanunterlagen offenbar im Osten noch in die in der Hochwassergefahrenkartierung des Landes Baden-Württemberg erfasste Überflutungsfläche für ein HQ 100 entlang der Breg hinein.</p> <p>Zudem bedarf die jetzige Planung einer Verlegung der derzeit noch im Osten durch das Plangebiet fließenden Breg (auf einer Länge von ca. 150 m)</p>	<p>Die Umstrukturierung des Firmengeländes und die Belange der Wasserschutzzone II erfolgen in engster Abstimmung mit dem Amt- für Wasser- und Bodenschutz. Ersten Erkenntnissen zufolge können die Bestimmungen des Schutzgebietes eingehalten werden.</p> <p>Ein Verfahren zur Befreiung des Bauverbotes innerhalb der Überflutungsflächen ist bereits eingeleitet. Die Genehmigungsbehörde teilt die darin beschriebenen Kompensationsmaßnahmen und stellt die Befreiung in Aussicht.</p> <p>Die Verlegung der Breg und alle daraus resultierenden Maßnahmen sind mit den zuständigen Fachbehörden besprochen. Ein</p>
--	---

<p>sowie des südlichen Abschnittes des am Westrand des Plangebietes verlaufenden Gewerbekanal. Trotz der in diesem Zusammenhang laut Bebauungsplanbegründung bereits erfolgten Absprachen mit dem Amt für Wasserwirtschaft- und Bodenschutz beim Landratsamt des Schwarzwald-Baar-Kreises sind bei dieser Planung — neben dem hier maßgeblichen § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz — deshalb auf jeden Fall auch die Grundsätze 3.1.10 und 4.3.3 LEP zu berücksichtigen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - wonach bei der Siedlungstätigkeit auch den Belangen des Hochwasserschutzes angemessen Rechnung getragen werden muss und in hochwassergefährdeten Bereichen keine Siedlungsentwicklung stattfinden soll und - wonach naturnahe Gewässer zu erhalten sind, ausgebaute Gewässer naturnah entwickelt werden sollen und die Durchgängigkeit, Strukturvielfalt sowie ökologisch gute Qualität und Funktionalität der Gewässer und Gewässerrandstreifen anzustreben sind. <p>In enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ist daher sicherzustellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass Eingriffe in das natürliche Überschwemmungsgebiet der Breg soweit wie möglich vermieden werden, - dass ein evtl. unvermeidbarer Retentionsverlust durch Bereitstellung eines entsprechenden geeigneten Ersatzretentionsraumes quantitativ und qualitativ ausgeglichen werden kann (möglichst im Oberstrombereich) und - dass auch die Eingriffe im Zusammenhang mit den geplanten Gewässerverlegungen minimiert bzw. — soweit unvermeidbar — kompensiert werden. <p>5. Das Plangebiet reicht nach unserem Raumordnungskataster vor allem im Norden und Osten noch in gesetzlich geschützte Biotopflächen hinein. Es sind insoweit daher die Grundsätze 1.9,</p>	<p>Antragsverfahren ist auf den Ergebnissen dieser Abstimmungen bereits eingeleitet worden.</p> <p>Diese Abstimmung ist bereits erfolgt. Der Eingriff in das Überschwemmungsgebiet ist auf das Mindestmaß zurückgefahren worden.</p> <p>Der Umweltbericht und die darin beschriebenen Kompensationsmaßnahmen sind in erster Instanz bereits mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Im weiteren Verfahren wird</p>
---	--

<p>2.3.4.8 und 5.1.1 Abs. 1 LEP zu berücksichtigen bzw. in die Abwägung einzustellen, wonach Eingriffe in Natur und Landschaft im Allgemeinen und in besonders schützwürdige Bereiche von Freiräumen im Besonderen minimiert und im Falle der Unvermeidbarkeit ausgeglichen werden sollen.</p> <p>Wir halten in dieser Hinsicht deshalb eine enge Abstimmung der Planung mit den zuständigen Naturschutzbehörden für erforderlich.</p>	<p>aufgrund der Sensibilität der in Anspruch genommenen Flächen enger Kontakt mit der Behörde gehalten.</p>
<p>6</p> <p>Nach dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfes sollen im Nordwesten des Plangebietes teilweise Gebäudehöhen bis ca. 20 m zulässig sein.</p> <p>Zudem ist im Plangebiet laut Umweltbericht offenbar auch die Errichtung massiver bzw. großvolumiger Gebäude (beispielsweise ein Hochregallager) geplant.</p> <p>Nach den Grundsätzen 1.4, 1.9 und 3.2.4 Satz 1 LEP sind jedoch Beeinträchtigungen der Landschaft und des Landschaftsbildes möglichst zu vermeiden.</p> <p>Wir regen deshalb eine möglichst intensive Eingrünung des Plangebietes an.</p>	<p>Die festgesetzten Gebäudehöhen dienen der Schaffung von notwendigen Lagerkapazitäten. Die Flächenausdehnung der Festsetzung ist auf das Mindestmaß begrenzt worden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht erkennbar.</p>
<p>7.</p> <p>Nach Grundsatz 3.2.4 Satz 2 LEP ist bei der Siedlungsentwicklung auf ein belastungsarmes Wohnumfeld zu achten.</p> <p>Das Plangebiet liegt jedoch nur ca. 40 m südlich des Weilers Hansmichelhof und ca. 60 m nördlich eines im südlichen Freiraum liegenden Einzelhauses.</p> <p>Es sollte deshalb sichergestellt sein, dass sich insoweit keine unzumutbaren Immissionskonflikte mit der in der Nähe liegenden Wohnfunktion ergeben.</p>	<p>Aufgrund der vorhandenen und künftigen Gewerbenutzung sind keine außergewöhnlichen Immissionskonflikte mit den angrenzenden Nutzungen zu erwarten.</p>
<p>8</p> <p>Nach dem Umweltbericht befindet sich im Nordteil des Plangebietes eine Altlastenverdachtsfläche.</p> <p>Wir verweisen in dieser Hinsicht deshalb auf Grundsatz 4.3.5 LEP, wonach von Altlasten ausgehende Gefährdungen ggf.</p>	<p>Wird im weiteren Verfahren und im Zuge der Bebauung berücksichtigt.</p>

<p>rechtzeitig zu beseitigen wären.</p> <p>9. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes enthalten bislang noch keine Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Da der Bebauungsplanentwurf offenbar ohnehin nur der Erweiterung und Umstrukturierung der Firma Zier dienen soll, regen wir daher an, Einzelhandelsbetriebe im gesamten Plangebiet vollständig auszuschließen.</p> <p>10. Die Bebauungsplanbegründung und der Umweltbericht enthalten bislang noch unterschiedliche Angaben zum Gesamtumfang des Plangebietes (Bebauungsplan: ca. 2,1 ha; Umweltbericht: ca. 2,4 ha) sowie zur Größe der eigentlichen Erweiterungsflächen (Bebauungsplan: ca. 0,8 ha; Umweltbericht: ca. 1 ha). Wir regen deshalb an, diese Angaben nochmals genauer zu überprüfen und inhaltlich aneinander anzupassen.</p> <p>11. Ob bzw. inwieweit der zum Bebauungsplanentwurf vorgelegte Umweltbericht (incl. einer Offenlandbiotopkartierung, eines Grünordnungsplanes und einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung) sowie die darin für notwendig erachteten und im Bebauungsplanentwurf letztlich konkret vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den im vorliegenden Fall maßgeblichen rechtlichen und fachlichen Anforderungen genügen, ist in erster Linie von den hierfür zuständigen Naturschutz- und Umweltfachbehörden zu prüfen bzw. zu beurteilen.</p> <p>Das Landratsamt des Schwarzwald-Baar-Kreises sowie die Abteilungen 5 (Umwelt) und 9 (LGRB) des Regierungspräsidiums Freiburg erhalten Nachricht von diesem Schreiben.</p>	<p>Wird so umgesetzt. Einzelhandelsbetriebe werden vollständig ausgeschlossen.</p> <p>Wird korrigiert.</p> <p>Die Erstellung des Umweltberichtes und die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen erfolgen in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.</p>
---	---

--	--

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>RP Freiburg Umwelt:</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die naturschutzfachliche- und rechtliche Zuständigkeit bei der Unteren Naturschutzbehörde liegt. Wir werden daher keine Stellungnahme abgeben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>RP Freiburg Straßenwesen und Verkehr:</p> <p>Die Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf nur Stellung im Hinblick auf die Planung- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung an diesen Straßen.</p> <p>Die vorgenannten Straßen sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen. Das geplante Gebiet liegt an der Kreisstraße K 5730. Hier ist das Straßenbauamt des Schwarzwald-Baar-Kreis zuständig und zu hören.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Straßenbauamt des SBK's ist am Verfahren beteiligt.</p>

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>RP Freiburg Wirtschaft:</p> <p>Wir teilen mit, dass wir als Planfeststellungsbehörde kein Träger öffentlicher Belange sind und somit auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Telekom:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen.</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt</p>	<p>Die Telekom wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>

<p>werden.</p> <p>Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen.</p>	
--	--