



STADT FURTWANGEN

Schwarzwald-Baar-Kreis

BEBAUUNGSPLAN Gewerbegebiet „Erweiterung Udo Zier GmbH“

Inhalt:

- Satzung vom XX.XX.2016
- Lageplan vom 13.12.2016
- Bebauungsplan vom 13.12.2016
- Planungsrechtliche Festsetzungen vom 13.12.2016
- Örtliche Bauvorschriften vom 13.12.2016
- Begründung vom 13.12.2016
- Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept vom 13.12.2016

Entwurf

13. Dezember 2016

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de



STADT FURTWANGEN

Schwarzwald-Baar-Kreis

SATZUNG

über den Bebauungsplan

Gewerbegebiet „Erweiterung Udo Zier GmbH“

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Stadt Furtwangen den Bebauungsplan „Erweiterung Udo Zier GmbH“ am XX.XX.2016 als Satzung beschlossen.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom XX.XX.2016 maßgebend.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplans

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil vom XX.XX.2016
2. den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vom XX.XX.2016
3. den örtlichen Bauvorschriften vom XX.XX.2016

§ 3

Anlagen zum Bebauungsplan

Beigefügt sind:

- die Begründung vom XX.XX.2016
- der Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept vom XX.XX.2016

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Furtwangen, den XX.XX.2016

Josef Herdner
Bürgermeister



STADT FURTWANGEN

Schwarzwald-Baar-Kreis

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

zum

**Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Erweiterung Udo Zier GmbH“**

Offenlage

XX.XX.2016

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Planzeichenverordnung (PlanzV0) vom 18.12.1990
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan Gewerbegebiet „Erweiterung Udo Zier GmbH“ vom XX.XX.2016

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)

1.1. Gewerbegebiet (GE)

- gem. § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.1. Nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.1.2. Nach § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig:

1. Tankstellen
2. Anlagen für sportliche Zwecke
3. Einzelhandelsbetriebe

1.1.3. Nach § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs: 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag.

2.2. Gebäudehöhe (GH) gem. Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe. Bezugshöhe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

- 2.3** Firsthöhe (FH) gem. Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe. Die Berechnung der zulässigen Firsthöhen erfolgt gemäß § 5 Abs.4 LBO BaWü. Bezugshöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).
- 2.4** Geschossigkeit gem. Planeintrag
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs: 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)
- 3.1 Baugrenzen**
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
- 3.2 Bauweise**
Als Bauweise wird die abweichende (a) Bauweise nach §22 BauNVO festgesetzt. Die abweichende weicht von der offenen Bauweise insofern ab, als Gebäude bis max. 200m Länge zugelassen werden.
- 4. Stellung und Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 9 BauGB)
- 4.1 Firstrichtung**
Es werden keine Firstrichtungen festgesetzt.
- 4.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe**
Bezugshöhe der baulichen Anlagen ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) gemäß Planeintrag. Abweichungen von +/-50cm der festgesetzten EFH sind zulässig.
- 5. Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Die Wiederverwertung von Bodenaushub auf den Grundstücken, soweit vorhanden und für den Zweck geeignet (hier v.a. untergeordnete Schüttungen) ist zu gewährleisten.
2. Mutterboden (soweit vorhanden) ist separat zu behandeln, er ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen
3. Die Auswirkungen des Baubetriebs sind soweit als möglich, z.B. durch Begrenzung des Baufeldes, flächenschonende Anlage der Baustraßen, Verwendung von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck, Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe zu beschränken.
4. Die angrenzenden Biotopflächen und Gehölze sind vor Beginn der ersten Bauarbeiten abzugrenzen und vor Befahren und anderen mechanischen Schäden zu schützen.
5. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind während der Bauarbeiten von Baufahrzeugen und der Lagerung von Baustoffen freizuhalten. Ggf. ist eine Auflockerung des Bodens durchzuführen.

6. Die sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen etc. ist zu gewährleisten. Die Erschließungs- und Versiegelungsflächen sind gering zu halten.
 7. Die Vorschriften bezüglich Bauen in Wasserschutzzone II und die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung des Tiefbrunnens I sind einzuhalten.
 8. Die Grün- und Freiflächen sind naturnah auszubilden. Die Verwendung gebietsheimischer standortgerechter Gehölze wird empfohlen. Auf Einzäunungen ist möglichst zu verzichten. Sollten Einzäunungen notwendig sein, sind diese am Boden durchlässig mit einem Mindestabstand von 20 (besser 30 cm) vom Boden auszuführen um die Lebensraumzerschneidung von Klein- und Mittelsägern zu minimieren.
 9. Eine ortstypische Bau- und Freiflächenausbildung wird empfohlen. Die Anwendung verschiedener Materialkombinationen speziell an den großen optisch massiv wirkenden Fassaden, ggf. in Kombination mit einer Fassadenbegrünung sollten geprüft und möglichst genutzt werden, um eine bessere Integration ins Landschaftsbild zu erreichen.
 10. Die Beachtung des Denkmalschutzgesetzes § 20 im Falle von Zufallsfunden ist zu gewährleisten.
 11. Die grünordnerischen Maßnahmen sind parallel zum Ablauf der Bauarbeiten durchzuführen und spätestens eine Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionsfähigkeit der Anlage fertig zu stellen und der Stadtverwaltung zu melden.
- 6. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)**
- Gemäß Planeintrag und Umweltbericht.
- 7. Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze (§ 9 BauGB)**
- 7.1** Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 7.2** Ein- und Ausfahrten gemäß Planeintrag
- 8. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

B. Hinweise und Empfehlungen

Bodenschutz

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosen Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb eines Plangebietes wiederzuverwerten (z.B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist auch die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosen Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung zur Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sowie die Fachliteratur des Umweltministeriums Heft 10 (Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen).

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.

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. Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

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. 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.

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.

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. Für Bodenmaterial, Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind Untersuchungen erforderlich (s.u. „Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen).

Bodendenkmalschutz

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761-208-3500) anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Geotechnik:

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 - unter besonderer Berücksichtigung der möglichen bergbaulichen Einwirkungen (siehe Abschnitt „Bergbau“) - durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fach-technische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Wasserschutzzone II:

Die Planfläche befindet sich in Wasserschutzzone II. Entsprechende Schutzbestimmungen sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Es wird empfohlen frühzeitig Kontakt mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Schwarzwald-Baar aufzunehmen.

Furtwangen, den XX.XX.2016

Josef Herdner
Bürgermeister

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

1. Dachform, Dachneigung

1.1. Dachform bei Hauptgebäuden

Freibleibend, die max. Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2. Äußere Gestaltung

2.1 Dächer

Die Dacheindeckungen, die nicht aus Glas bestehen, müssen matte, nichtglänzende Farbtöne haben. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

3. Entwässerung

Die Realisierung der Maßnahmen hinsichtlich der Entwässerungseinrichtungen ist durch geeignete Genehmigungsunterlagen nachzuweisen.

Eine entsprechende Fachplanung ist im Zuge des Bauantragverfahrens vorzulegen. Das Einhalten der Schutzbestimmungen der Wasserschutzzone II ist einzuhalten und Grundbedingung für die Genehmigungsfähigkeit der Planung.

4. Stellplätze, Zufahrtsbereiche, Betriebsstraßen

Stellplätze, Zufahrtsbereiche, Betriebsstraßen, etc. sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

6. Bestehende Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Vorschriften aufgehoben.

Furtwangen, den XX.XX.2016

Josef Herdner
Bürgermeister



STADT FURTWANGEN
Schwarzwald-Baar-Kreis

Begründung
gem § 9 BauGB

zum

Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Erweiterung Udo Zier GmbH“

Offenlage

13.12.2016

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

I N H A L T

1. Planungsgegenstand

- 1.1 Anlaß und Ziel der Planaufstellung
- 1.2 Plangebiet
- 1.3 Standort

2. Planerische Ausgangssituation

- 2.1 Übergeordnete Planungen
- 2.2 Naturräumliche Situation / Ökologische Belange
- 2.3 Eigentumsverhältnisse
- 2.4 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

3. Planungskonzeption

- 3.1 Erschließung / Verkehr
- 3.2 Ver- und Entsorgung
- 3.3 Boden und Baugrund
- 3.4 Hochwasser
- 3.5 Bregverlegung
- 3.6 Wasserschutzzone II

4. Begründung der Festsetzungen

- 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 4.2 Örtliche Bauvorschriften

5. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt / Kosten der Planung

6. Umweltauswirkungen und Ausgleichsbilanzierung

7. Bebauungsplanverfahren / Termine

8. Rechtsgrundlagen

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlaß und Ziel der Planaufstellung

Die Stadt Furtwangen liegt im Naturpark Südschwarzwald im mittleren Schwarzwald, rund 25 Kilometer westlich der Kreisstadt Villingen-Schwenningen und rund 27 Kilometer östlich von Freiburg. Auf bis zu ca. 1.150m über dem Meeresspiegel gelegen ist die Furtwangen gleichbedeutend die höchste Stadt Baden-Württemberg. Neben einer starken Industrie mit einer geringen Arbeitslosenquote wird die Kommune nachhaltig von der traditionsreichen Hochschule mit all seinen Facetten studentischen Lebens geprägt.

Die Udo Zier GmbH produziert seit knapp 90 Jahren am Standort Furtwangen Verpackungsmaterialien jeglicher Art und ist aufgrund hohen technischen Know-hows in der Lage strukturelle Standortnachteile bspw. hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung auszugleichen. Nachhaltige Firmenpolitik sorgt für stetiges Wachstum, so daß die Kapazitäten auf dem derzeitigen Firmenareal mittlerweile nicht mehr ausreichen. Um den Standort in Furtwangen erhalten zu können, was trotz der schwierigen Verfahrenslage und Randbedingungen Ziel des traditionsreichen Familienunternehmens ist, muß das Unternehmen in der Lage sein, sich räumlich entwickeln zu können. Erst dadurch kann es wettbewerbsfähig bleiben und Arbeitsplätze dauerhaft in Furtwangen erhalten. Aufgrund dessen und der daraus abzuleitenden Erweiterungsabsichten meldet die Udo Zier GmbH einen konkreten Bedarf bei der Stadt Furtwangen an.

Als Genehmigungsgrundlage ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Erweiterung Udo Zier GmbH“ erforderlich. Dadurch sollen die angesprochenen Expansionsabsichten, aber auch schon vorhandene und erhaltungswürdige Anlagen planungsrechtlich geordnet und städtebaulich entwickelt werden. Insgesamt berücksichtigt die Planaufstellung die Belange der Wirtschaft und trägt so zu einer Stärkung des Gewerbebestandes Furtwangen bei.

1.2 Plangebiet

Die Planfläche befindet sich nördlichen Gebietsrand Furtwangen und grenzt direkt an die Kreisstraße K5730 „Katzensteigstraße“, die sich westlich des Firmengeländes befindet. Östlich des Plangebietes verläuft die Breg, die im Zuge der Gebietserweiterung in Abschnitten umgelegt werden muß. Das Gesamtgebiet umfasst eine Größe von 2,32 ha. Diese Fläche beinhaltet jedoch bereits die bestehenden Betriebsgebäude und –flächen. Die eigentliche Erweiterungsfläche beträgt ca. 0,8 ha.

1.3 Standort

Das beabsichtigte Erweiterungsvorhaben tangiert die direkt angrenzende freie Landschaft der Bregau, welche nach § 30 BNatSchG größtenteils als geschützte Lebensräume ausgewiesen sind. Daher ist der Umweltbericht und die darin vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen im Zuge des anstehenden Bebauungsplanverfahrens von zentraler Bedeutung.

Orts- und Landschaftsbild: Das gewachsene Landschaftsbild darf nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt werden. Aufgrund der topographischen Begebenheiten (Bregau) ist der Standort exponiert und ökologisch bedeutend. Die Auswirkungen müssen durch geeignete Maßnahmen auf ein Minimum reduziert werden.

Landschaftsmerkmale / Grünstrukturen: Näheres im Umweltbericht.

Erschließung: Der Standort ist über die direkte Anbindung an die Kreisstraße 5730 bereits verkehrstechnisch erschlossen. Insgesamt sollen zwei Zufahrtsbereiche geschaffen werden.

Standortverfügbarkeit: Die Erweiterungsflächen befinden sich im Eigentum der Udo Zier GmbH und sind somit verfügbar.

Flächenausprägung: Der derzeit bereits bebaute Teil des Plangebietes ist entlang der K5730 von Nord nach Süd entwickelt und umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha. In östlicher Richtung soll die beabsichtigte Erweiterung nur die Flächen für eine Betriebsumfahrt umfassen, um so die Eingriffe in die Bregau und deren Überschwemmungsbereiche auf ein Minimum drücken zu können. Der weitaus größere Teil der Erweiterung soll in den weniger sensiblen Bereichen in Richtung Norden erfolgen.

Flächenausdehnung: Der gewählte Standort bietet im Sinne der Erweiterung eines bestehenden Firmensitzes gute Voraussetzungen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,1 ha.

2. Planerische Ausgangssituation

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ mit allen planungsrechtlich notwendigen Verfahrensschritten durchgeführt (2-stufiges Beteiligungsverfahren, Erarbeitung eines Umweltberichtes mit Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung).

2.1 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

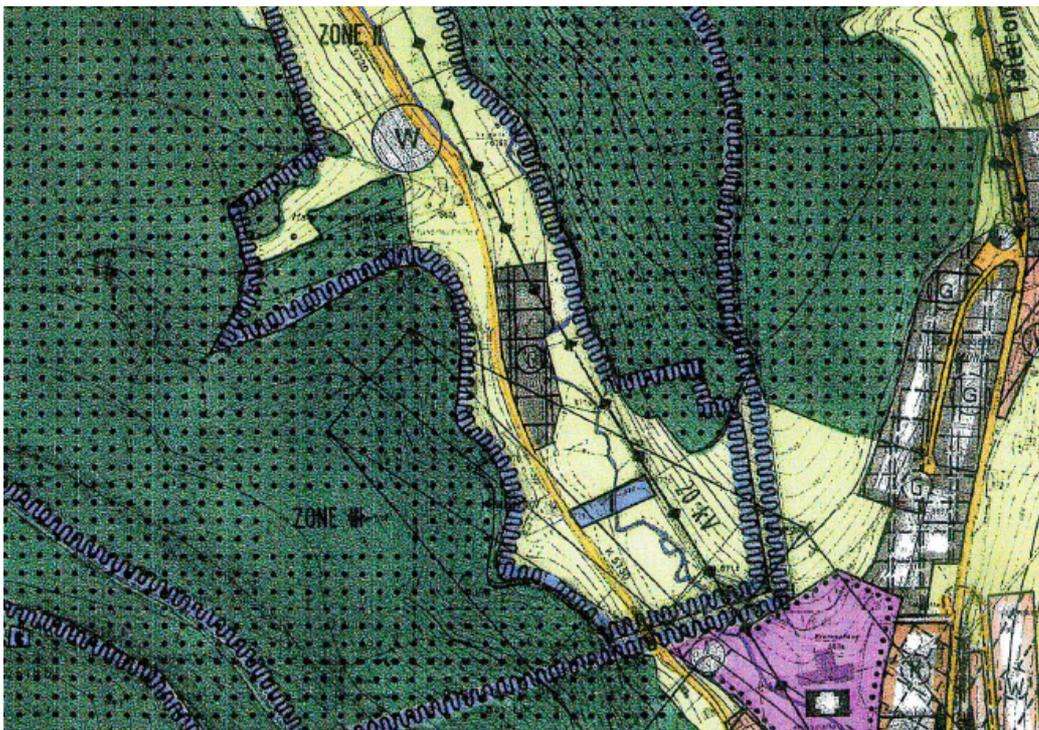
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach ist der Standort weitestgehend als "Gewerbefläche" ausgewiesen.

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 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 diese Flächenvorgabe.

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.

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.



Naturpark Südschwarzwald

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Naturparkes Südschwarzwald. Näheres im Umweltbericht.

Regionalplan

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar ist die Siedlungsfläche von Furtwangen im ländlichen Raum. Die Ziele der Raumordnung stehen der Aufstellung des Bauungsplanes nicht entgegen.

Landesentwicklungsplan

Gemäß 3.1.9 Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand zu orientieren. Zwar befindet sich der ausgewiesene Standort nicht unmittelbar im Übergangsbereich zur bestehenden Bebauung. Dennoch ist aus Sicht der Kommune aufgrund der geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme (0,8ha) der oben geschilderte Grundsatz des LEP's erfüllt.

2.2 Naturräumliche Situation / Ökologische Belange

Detaillierte Ausführungen hierzu sind dem beiliegenden Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) zu entnehmen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanenden Flächen sind im Eigentum der Udo Zier GmbH.

2.4 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei in folgender Abbildung dargestellte Altablagerungen „Aufschüttung Zier 1“ (südlich) und „Aufschüttung Zier 2“ (nördlich). Über die beiden Ablagerungen liegen dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis 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, das unter abfallrechtlicher Betrachtung nicht uneingeschränkt verwertet werden kann.



3 Planungskonzeption

3.1 Erschließung / Verkehr

Die Andienung des Geländes erfolgt direkt aus der angrenzenden Kreisstraße K5730.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geländes werden im Zuge der Umstrukturierung neu geordnet, die vorhandenen übergeordneten Trassen außerhalb des Gebietes sind nicht betroffen.

3.3 Boden und Baugrund

Die Böden im Planungsgebiet werden in erster Linie von torfigen und anmoorigen Böden gebildet. Durch diese Torfschichten und Torflinsen ergeben sich Schwierigkeiten in der Gründung der Bauwerke. Zusätzlich sind Unterkellerungen der Gebäude nur mit hohem Mehraufwand machbar. Bei den Böden im Planungsgebiet handelt es sich nicht um ungestörte natürliche Bodenaufbauten, da der Standort größtenteils bereits als Betriebsstandort genutzt ist und bereits in früherer Zeit verändert wurde.

3.4 Hochwasser

Das Plangebiet tangiert das in der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg kartierte Überschwemmungsgebiet an der östlichen Gebietsgrenze. Im Bereich der künftigen Betriebsstraße uferd die Breg im HQ100-Fall über das vorhandene Bachbett aus.

Auszug Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW)



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 i. V. m. § 78 WG vorgegebenen Bedingungen im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde möglich. Vor Beschluss des Bebauungsplanes muss das entsprechende Einvernehmen gemäß § 78 Abs. 2 WHG i.V.m. § 78 WG mit der Wasserbehörde erfolgen.

In Vorgesprächen mit der Wasserbehörde ist eine Befreiung vom Bebauungsverbot, wenn der verlorengelende Retentionsverlust von ca. 600m³ ausgeglichen wird, in Aussicht gestellt worden, so dass das Gewerbegebiet wie dargestellt festgesetzt werden kann. In Absprache mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Schwarzwald-Baar wird hierfür ein wasserwirtschaftliches Verfahren durchgeführt.

3.5 Bregverlegung

Aufgrund der räumlichen Nähe der direkt vorbeifließenden Breg, ist zur Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen die Verlegung des Bachbettes auf einer Länge von ca. 150m notwendig. Dabei muß das neue Gewässer naturnah gestaltet werden. In Absprache mit dem Amt- für Wasser und Bodenschutz muß auch hierfür ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden.

3.6 Wasserschutzzone II

Das Planungsgebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Katzensteig Zone II, dessen Größe 1090 ha beträgt. Der Tiefbrunnen liegt ca. 200 m unterhalb der geplanten Erweiterung. Um Einträge ins Grundwasser und eine Verschmutzung des Brunnes zu verhindern, sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur kompletten dauerhaften Abdichtung des Geländes und Vorkehrungen zur sicheren Löschwassersammlung zu treffen. Dadurch ergeben sich Verbesserungen im Vergleich zum Status quo.

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Das Plangebiet soll dem beabsichtigten Erweiterungsvorhaben des Gewerbebetriebes dienen und vorhandene Nutzungen sichern..

Vergnügungsstätten werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Das Wohnen wird nur in eingeschränkter Form bzw. als Ausnahme betriebsbezogen zugelassen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die festgesetzten Werte ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplans mit seinen angestrebten Dichtewerten und Versiegelungsanteilen sowie der zugrunde gelegten städtebaulichen und grünordnerischen Planung.

Gebäudehöhe

Die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen als „First- und Traufhöhe“ und „max. Gebäudeoberkante“ soll eine homogene Gestaltung des Planfläche und des Straßenraumes sicherstellen. Öffentliche Belange zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sollen nicht beeinträchtigt werden. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den für die zu erwartenden Nutzungen üblichen sowie in der angrenzenden Bebauung vorhandenen Gebäudehöhen

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4.1.4 Pflanzgebote und Pflanzbindungen; Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die geplante Nutzung begründeten Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftliche Einbindung des Gebietes fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei. Für differenzierte Erläuterungen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch Bestimmungen zur Gestaltung der Dächer wird die gestalterische Einbindung und eine Anpassung an das Orts- bzw. Landschaftsbild gefördert.

4.2.2 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen

Die Bestimmungen dienen zur Umsetzung des grünordnerischen Konzeptes mit seinen Zielsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und der natürlichen Lebensgrundlagen. Darüber hinaus ist Ziel das Gelände möglichst zu erhalten.

5 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt / Kosten der Planung

Die Kosten des Verfahrens trägt die Udo Zier GmbH.

6 Umweltauswirkungen und Ausgleichsbilanzierung

Siehe Umweltbericht vom XX.XX.2016 in der Anlage.

7 Bebauungsplan-Verfahren / Termine

13.09.2016	Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss
29.09.2016	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange / frühzeitige öffentliche Auslegung
31.10.2016	
13.12.2016	GR – Vorabwägung, Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss
XX.XX.XXXX	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
XX.XX.XXXX	
XX.XX.XXXX	Öffentliche Auslegung
XX.XX.XXXX	
XX.XX.XXXX	Gemeinderat – Abwägung Öffentliche Auslegung
XX.XX.XXXX	
XX.XX.XXXX	Ortsübliche Bekanntmachung, Rechtskraft des Bebauungsplanes

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Planzeichenverordnung (PlanzV0) vom 18.12.1990
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)