

Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Neueck  
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“

Begründung, Stand 02.03.2017

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“

Auftraggeber:

Zweckverband IKG Neueck

Verfasser:

**KE**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Margarethe Stahl – Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 02.03.2017

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Bestehendes Planungsrecht</b> .....	<b>7</b>
3.1	Regionalplan.....	7
3.2	Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Bestehendes Planungsrecht.....	9
<b>4</b>	<b>Ziel und Zweck des Bebauungsplans</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.1.1	Gewerbegebiet (GE) .....	10
5.1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe).....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	11
5.2.2	Höhe der baulichen Anlagen .....	12
5.3	Bauweise.....	12
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
5.5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	13
5.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	13
5.7	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	13
5.8	Private und öffentliche Grünflächen .....	14
5.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	14
5.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
5.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	15
5.12	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	15
5.13	Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	15
5.14	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers.....	15
5.15	Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung .....	15
5.16	Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen .....	16
<b>6</b>	<b>Flächenberechnung</b> .....	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Entwässerungskonzeption</b> .....	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Schallschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Verkehrszählungen</b> .....	<b>21</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>23</b>
<b>12</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>24</b>
12.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	24
12.2	Werbeanlagen.....	25
12.3	Solaranlagen auf Dächern.....	25
12.4	Einfriedungen.....	25
12.5	Gestaltung der nichtüberbaubauten Grundstücksflächen .....	25
12.6	Freileitungen.....	25

## 1 Vorbemerkung

Die Stadt Furtwangen und die Gemeinde Gütenbach verfolgen mit der Entwicklung des Interkommunalen Gewerbegebiets Neueck einerseits das Ziel den im bestehenden Gewerbegebiet ansässigen Gewerbetreibenden Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen und andererseits neue Gewerbeflächen zu erschließen. Des Weiteren soll die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets die wirtschaftliche Entwicklung beider Kommunen fördern und zusätzliche Arbeitsplätze schaffen. Die Gemeinde Gütenbach und die Stadt Furtwangen wollen ihre zukünftige gewerbliche Entwicklung auf dieses Gebiet konzentrieren.

Der Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“ stellt die räumliche Fortsetzung des bestehenden Gewerbegebiets „Ob der Eck“ dar. Derzeit liegen für rund 2 ha der zukünftigen Gewerbeflächen Anfragen von Interessenten vor.

Auf Grundlage verschiedener städtebaulicher Entwürfe durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH wurde nach ausführlicher Beratung die vorliegende Erschließungsvariante konkretisiert. Diese galt weiter als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans.



Abbildung 1: Erschließungsvariante, Stand März 2015, KE

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“ wurde am 18.12.2014 in der Sitzung des Zweckverbandes „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“ gefasst.

## 2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet liegt westlich der Stadt Furtwangen und östlich der Gemeinde Gütenbach.

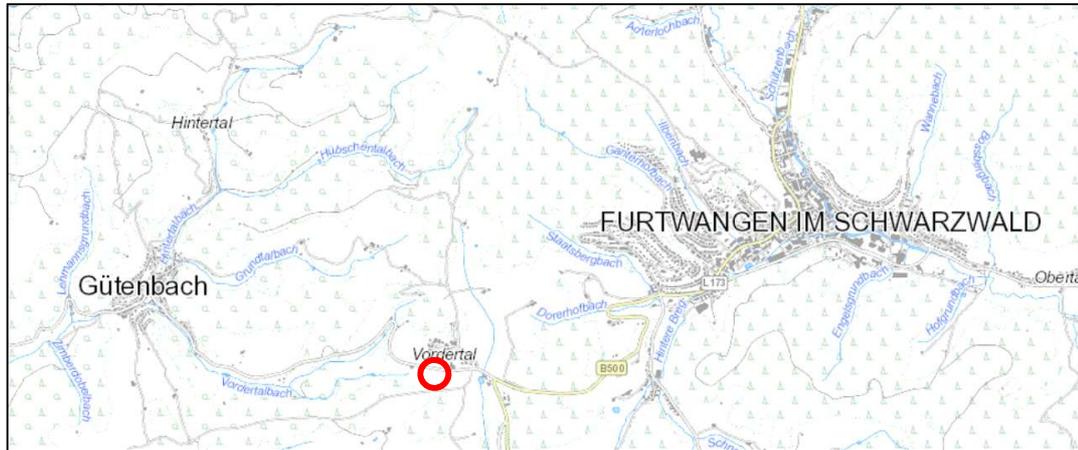


Abbildung 2: Lage im Raum, LUBW

Das Plangebiet grenzt an das bereits bestehende Gewerbegebiet („Ob der Eck“) der Gemeinde Gütenbach. Das Plangebiet befindet sich jeweils zur Hälfte auf der Gemarkung der Gemeinde Gütenbach und der Stadt Furtwangen. Östlich des Gebiets verläuft der Bregenbach.

Über die L 173 im Süden ist das Plangebiet gut an die überörtliche Verkehrserschließung angeschlossen.

5



Abbildung 3: Luftbild Plangebiet mit Abgrenzung, LUBW



Abbildung 4: Abgrenzung Geltungsbereich des Bauungsplans "Interkommunales Gewerbegebiet Neueck"

Der Geltungsbereich des Bauungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“ umfasst eine Fläche von 5,1 ha (Flächenermittlung CAD) und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Teilflächen der Flurstücke Nrn. 93, 159/7;
- Im Osten durch die Flurstücke Nrn. 91 und 91/7 sowie Teilflächen des Flurstücks Nr. 93;
- Im Süden durch die Flurstücke Nr. 158/12;
- Im Westen durch das Flurstück Nr. 91/6, 261, 264, 157/11, 265.

## 3 Bestehendes Planungsrecht

### 3.1 Regionalplan

Im Regionalplan Schwarzwald Baar Heuberg ist das Gebiet als schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft der Grenz- und Untergrenzflur sowie als Bereich in dem die Ausweisung eines Wasserschutzgebiets vorgesehen ist, dargestellt.

Für eine landschaftsschonende Siedlungstätigkeit sollen in der Region Schwarzwald- Baar Heuberg unter anderem folgende Grundsätze beachtet werden:

- Anbindung neuer Bauflächen an die vorhandenen Ortslagen.
- Bessere Nutzung der gewerblichen Entwicklungsflächen durch mehrgeschossigen Gewerbe- und Industriebau.

Gemäß Plansatz 2.4.1 des Regionalplan Schwarzwald Baar Heuberg sind Interkommunale Gewerbegebiete als Schwerpunkte der künftigen industriellen und gewerblichen Entwicklung vor allem dort anzustreben, wo die Entwicklungsmöglichkeiten aus topographischen und landschaftlichen Gründen begrenzt sind, die vorhandenen Infrastrukturen eine übergemeindliche Kooperation zweckmäßig erscheinen lassen oder durch Konzentration auf einen gemeinsamen Standort Siedlungserweiterungen an anderer Stelle vermieden werden können.

In der Begründung werden dafür explizit Städte und Gemeinden im Schwarzwald angeführt.

7

---

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP 2010) vom 18.12.2002 ist das Plangebiet „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“ vorwiegend als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Weitere Flächen im Osten des Geltungsbereichs sind als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Da die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig gegeben ist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Die Änderung des FNP erfolgt daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Ein Änderungsaufstellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan wurde am 18.12.2014 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 31.03.2016 bis einschließlich 06.05.2016 statt.

Derzeit erfolgt die Bearbeitung der Entwurfsfassung unter der Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen.

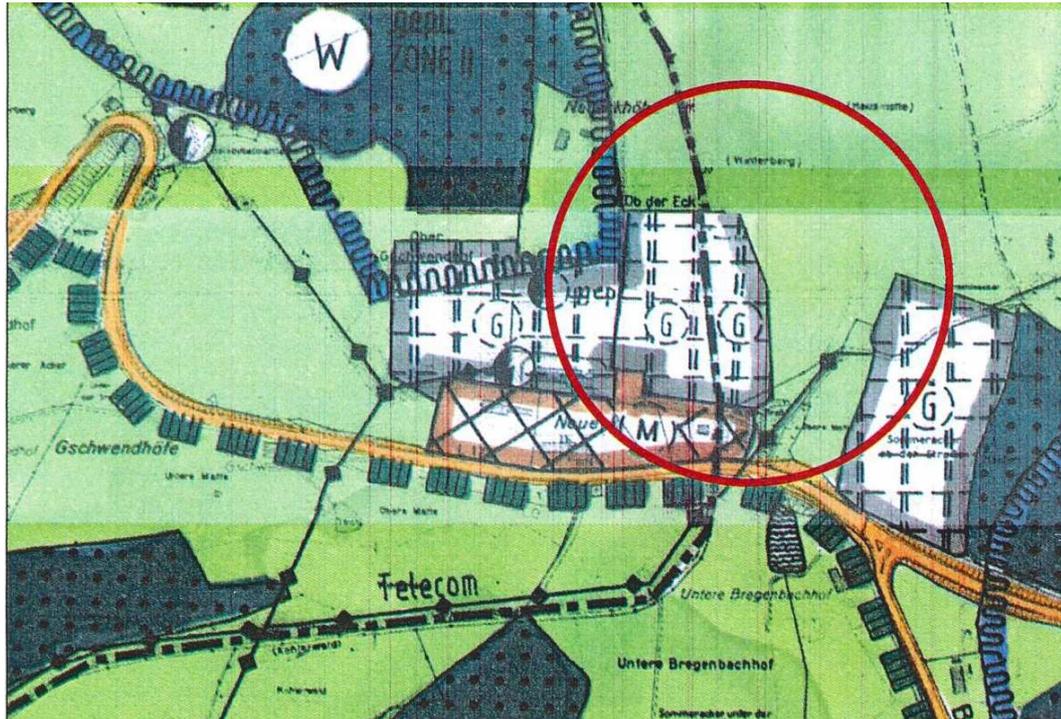


Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2010, Stadt Furtwangen

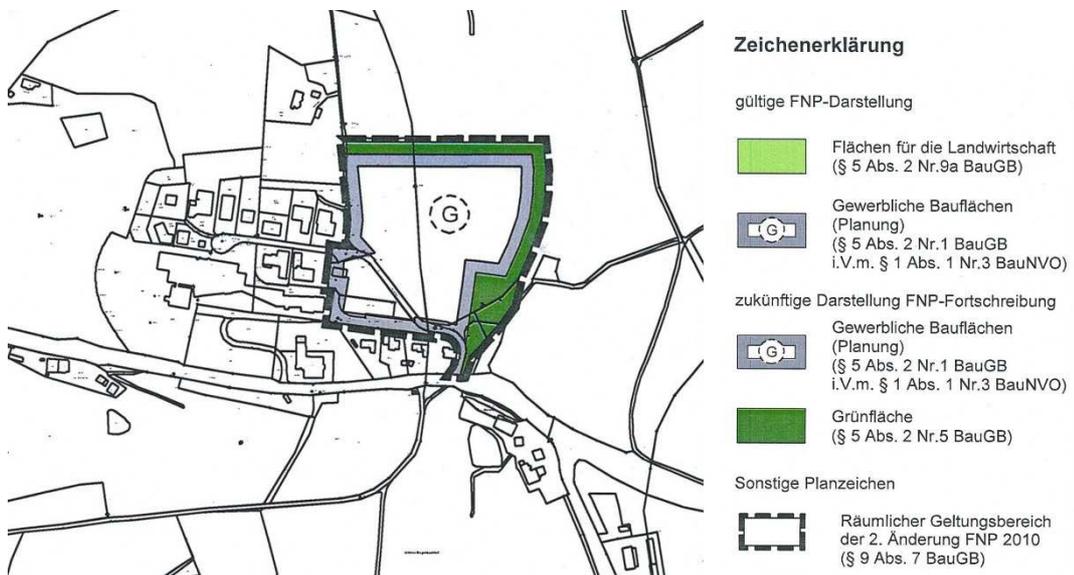


Abbildung 6: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches | Darstellung des Planungszieles,  
 Vorentwurf 23.02.2016, Wick + Partner für Stadt Furtwangen

### 3.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“ sollen deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen werden.

Im Südosten grenzt der Bebauungsplan „Ob der Eck“ der Gemeinde Gütenbach an den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans an. Der Bebauungsplan setzt für eine Teilfläche südlich des Höhenwegs „Mischgebiet“ und für die restlichen Flächen „Gewerbegebiet“ fest.



Abbildung 7: Bebauungsplan „Ob der Eck“, Gemeinde Gütenbach, rechtskräftig 17.12.2008

## 4 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der Zweckverband hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neueck“ beschlossen, mit dem Ziel die wirtschaftliche Entwicklung beider Kommunen zu fördern und die Voraussetzungen für weitere Arbeitsplätze zu schaffen. Des Weiteren sollen die natürlichen Ressourcen der Umwelt durch die interkommunale Zusammenarbeit geschont und der Flächenverbrauch begrenzt werden. Da es sich bei dem Zweckverband um eine Solidargemeinschaft handelt, haben beide Kommunen einen Anteil von 50 v. H. des Zweckverbandes.

## 5 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO mit folgender Gliederung festgesetzt:

#### 5.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sollen den Betriebsinhabern bzw. Betriebsleitern das Wohnen auf dem Betriebsgelände ermöglichen. Dies kann auch der sozialen Kontrolle im Gebiet dienen. Des Weiteren sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Diese müssen jedoch auf dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet werden und in die Grundfläche der Baumasse integriert werden.

Um den Gebietscharakter eines Gewerbegebiets zu stärken und zu sichern sind Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

Zum Schutz des Einzelhandels im Ortskern sind Einzelhandelsbetriebe im interkommunalen Gewerbegebiet ausgeschlossen. Lediglich der Einzelhandel zur Selbstvermarktung von Produkten der im Gewerbegebiet ansässigen produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetriebe ist zulässig. Ferner sind Tankstellen ausgeschlossen, da die Gewerbeflächen vorrangig für das produzierende Gewerbe zur Verfügung stehen sollen.

Entsprechend der Ergebnisse aus dem Gutachten zur Festlegung und Beurteilung der Lärmemissionskontingentierung (Büro Dr. Winfried Jans, Büro für Schallschutz, Gutachten Nr. 5930/1241 vom 21.03.2016) wurde für tags ein Emissionskontingent von 63 dB (A) und nachts, zum Schutz der zulässigen und im Bestandsgebiet vorhandenen Wohnnutzung, von 48 dB (A) festgesetzt. Die Einhaltung der Grenzwerte ist von den jeweiligen Bauherren im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### 5.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Zulässig sind lediglich gewerbliche Nutzungen die in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind, d.h. Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie Gewerbebetriebe aller Art außer Einzelhandel, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Daher sind dem Gewerbegebiet zugeordnete Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Allerdings müssen diese dem Gewerbegebiet in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe zur örtlichen Grundversorgung werden ebenfalls ausnahmsweise zugelassen.

Um die Handlungsstrukturen im Raum zu schützen, den Charakter des Gebietes zu stärken und Konflikte zu vermeiden sind Vergnügungsstätten aller Art, eigenständige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe im Allgemeinen sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Verwaltungsgebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke und Tankstellen nicht zulässig (Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes als Ziel der Raumordnung).

Entsprechend der Ergebnisse aus dem Gutachten zur Festlegung und Beurteilung der Lärmemissionskontingentierung (Büro Dr. Winfried Jans, Büro für Schallschutz, Gutachten Nr. 5930/1241 vom 21.03.2016) wurde für tags ein Emissionskontingent von 60 dB (A) und nachts, zum Schutz der zulässigen und im Bestandsgebiet vorhandenen Wohnnutzung, von 45 dB (A) festgesetzt. Die Einhaltung der Grenzwerte ist von den jeweiligen Bauherren im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurden die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässigen Gebäudehöhen bezogen auf die als Höhenangabe in Metern über Normalhöhen-Null festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze für Gewerbegebiete (0,8). Die getroffenen Festsetzungen beziehen sich auf die umliegende Bebauung und ermöglichen somit die Anpassung an die umliegenden Gebäudestrukturen.

### 5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für das Gewerbegebiet (GE) nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete. Demnach dürfen 80 % der Grundstücksfläche bebaut werden.

### 5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Gebäudehöhen ermöglichen zwischen 14 m und 18 m hohe Gebäude über dem durchschnittlichen vorhandenen Gelände. Die Festsetzung bietet die höchst mögliche Flexibilität für die unterschiedlichsten Gewerbebetriebe. Die niedrigeren Geschosshöhen wurden im Westen und Südwesten im Übergang zum bestehenden Gebiet festgesetzt

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen beziehen sich bei geneigten Dächern (Pulldach, Satteldach) auf die Forsthöhen und bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika.

Die max. Gebäudehöhe darf durch technisch erforderliche Aufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Aufbauten zur Be- und Entlüftung sowie zur Belichtung bei Flach- und bei Pulldächern um bis zu 1,0 m überschritten werden.

### 5.3 Bauweise

Für das Gewerbegebiet wurde die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt ohne Längenbeschränkung. Demnach sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch nicht in ihrer Länge begrenzt.

Mit dieser Festsetzung soll eine adäquate bauliche Nutzung entsprechend den industriell- gewerblichen Bedürfnissen sichergestellt werden.

### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Diese Ausweisung erfolgt flächenhaft um eine hohe Flexibilität für die Bebauung zu ermöglichen und um die Grundstückszuschnitte verändern zu können.

Mit den Baufenstern werden zum Gewerbegebiet 5,0 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten. Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden westlich der Gewerbegebietszufahrt entlang des dort eingeplanten Gehwegs 2,5 m Abstand festgesetzt. Dadurch wird die Übersichtlichkeit des Straßenraums gewährleistet und es entstehen harmonische Übergänge zwischen dem öffentlichen und privaten Raum.

Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, nur in den großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze dürfen im Anschluss an die Straßenflächen errichtet werden soweit keine Zufahrtsverbote festgesetzt sind.

Gegenüber der nördlichen und östlichen Gebietsgrenze entlang der öffentlichen Grünflächen wird mit den Baufenstern ein städtebaulich angemessener Abstand von 5,0 m eingehalten. Entlang der westlichen Gebietsgrenze wird gegenüber dem bestehenden Wald ein Abstand von insgesamt 30 m (Straßenbreite + 20,5 m Abstand) eingehalten.

## 5.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Durch die Festlegung, dass oberirdische Nebenanlagen nicht außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen wird die Übersichtlichkeit des Straßenraums gewährleistet und es entstehen harmonische Übergänge zwischen den öffentlichen und privaten Freiflächen.

Nebenanlagen die der Versorgung des Gebiets dienen sowie Beleuchtungsanlagen für den öffentlichen Straßenraum dürfen, da sie den öffentlichen Flächen zugeordnet werden, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

## 5.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Haupteerschließung verläuft von Süden nach Norden und schließt so an den bestehenden Gebietszugang (Vordertal) an. Entlang der Haupteerschließungsstraße sind einseitig Gehwege festgesetzt. Diese ermöglichen eine fußläufige Verbindung vom Gebiet entlang des Höhenweges in das angrenzende Waldgebiet. Zur Regelung des ruhenden Verkehrs sind entlang der Stichstraßen einseitig öffentliche PKW- wie LKW Längsparkplätze mit einer Breite von 3 m festgesetzt.

## 5.7 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung werden als Ausnahmen zugelassen werden soweit sie für die Versorgung des Gebietes erforderlich sind und soweit von den Anlagen keine Störung empfindlicher Nutzungen oder des Orts- und Landschaftsbildes ausgegangen werden kann.

Zudem ist eine Fläche für die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität dienende Trafostation festgesetzt.

## 5.8 Private und öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung der öffentlichen und privaten Grünflächen entlang des nördlichen und östlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans dient zum einen als städtebauliche Kante zwischen der geplanten Bebauung und der Umgebung. Neben der Einbindung in das Landschaftsbild werden die öffentlichen Grünflächen im Osten des Plangebietes zum Zwecke der Entwässerung genutzt.

Demnach dient im östlichen Bereich ein Teil der öffentlichen Grünfläche als abwassertechnische Anlage und wird als bewachsende Rückhaltemulde (Retentionsfläche) langfristig genutzt. Weiter liegt innerhalb der östlichen öffentlichen Grünfläche der Skifernwanderweg. Die Fläche soll langfristig öffentlich bleiben um eine zielführende Wegeführung des Skifernwanderwegs an die Landesstraße L 173 zu gewährleisten.

Die nördliche verlaufende öffentliche Grünfläche dient als Abfanggraben für die anfallenden Außenbereichsabflüsse der nördlich des Gebiets liegenden Grundstücke. Von einer Regenrückhaltung in Form von Retentionszisternen auf den privaten Grundstücken kann abgesehen werden.

Des Weiteren wurde eine bereits bestehende private Wiesenfläche im Osten des Plangebietes durch die Festsetzung als private Grünfläche gesichert. Gemeinsam mit den öffentlichen Grünflächen bildet sie den Abschluss des Gewerbegebietes gegenüber der freien Landschaft.

## 5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Von der Haupteinschließung ausgehend ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu Gunsten des jeweiligen Leitungsträgers auf der Trasse des bestehenden Höhenwegs vorgesehen. Der Höhenweg dient in diesem Abschnitt auch zukünftig der Erschließung der bereits bebauten Grundstücke im Südwesten des Plangebietes.

## 5.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Gebietes wurde festgesetzt, dass die nicht überbauten Baugrundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind. Ziel der Festsetzung ist, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und sofern möglich innerhalb des neuen Gewerbegebietes auszugleichen sowie die Versiegelung der Flächen auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Ferner wurde zum Schutz der Insekten die Art der Außenbeleuchtung festgesetzt.

### 5.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Ziel der Festsetzung ist es eine Vernetzung der Grünstrukturen zu erreichen und die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und sofern möglich innerhalb des neuen Gewerbegebiets auszugleichen. Die Festsetzungen ergeben sich aus dem im Umweltbericht festgelegten Maßnahmenkatalog.

### 5.12 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Durch die Festsetzung wird die innerhalb des Plangebietes liegende Biotopfläche in ihrem Bestand geschützt. Die Abgrenzung wurde im Westen aufgrund der geplanten Haupteinfahrtsstraße zusätzlich des erforderlichen Böschungsbereichs zurückgenommen.

### 5.13 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Entsprechend dem Entwässerungskonzept wurde festgesetzt, dass die Baugrundstücke östlich der Stichstraße ihr Niederschlagswasser in die Retentionsfläche entwässern, welche innerhalb der öffentlichen Grünfläche liegt.

15

---

### 5.14 Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

Über die getroffene Festsetzung soll zur Herstellung des Straßenkörpers in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Flächen, die Herstellung von notwendig werdenden unterirdischen Stützbauwerken entlang der Grundstücksgrenze ermöglicht werden. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze zu dulden.

### 5.15 Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung

Die Festsetzung soll zum einen dazu dienen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

## 5.16 Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen

Die Festsetzung sichert die Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen für das Plangebiet und gewährleistet deren direkte Zuordnung zum Eingriff in Natur und Landschaft.

## 6 Flächenberechnung

<b>Bruttobauland</b>		<b>51.051 m<sup>2</sup></b>	<b>5,10 ha</b>
Gewerbegebiet	GE	27.379 m <sup>2</sup>	2,73 ha
	GEe	6.201 m <sup>2</sup>	0,62 ha
<b>Nettobauland</b>		<b>33.580 m<sup>2</sup></b>	<b>3,3 ha</b>
<b>Verkehrsfläche</b>		<b>8.230 m<sup>2</sup></b>	<b>0,82 ha</b>
Grünflächen	Öffentliches Grün	7.795 m <sup>2</sup>	0,77 ha
	Privates Grün	1.445 m <sup>2</sup>	0,14 ha
<b>Grünflächen gesamt</b>		<b>9.240 m<sup>2</sup></b>	<b>0,92 ha</b>

## 7 Entwässerungskonzeption

Das Entwässerungskonzept sieht die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers im Trennsystem vor (Stand 26. April 2016, Breinlinger Ingenieure, Tuttlingen).

Das Schmutzwasser wird über einen geplanten Schmutzwasserkanal an die bestehende Kanalisation Richtung Kläranlage Gütenbach entwässert. Zur Vermeidung von Fremdwasserzuflüssen werden die geplanten Schachtbauwerke an kritischen Stellen mit dichten Schachtabdeckungen versehen (siehe Abbildung 7, Straßenplanung/ Erschließungsplanung Schmutzwasser, IB Breinlinger, Planstand 26.04.2016).

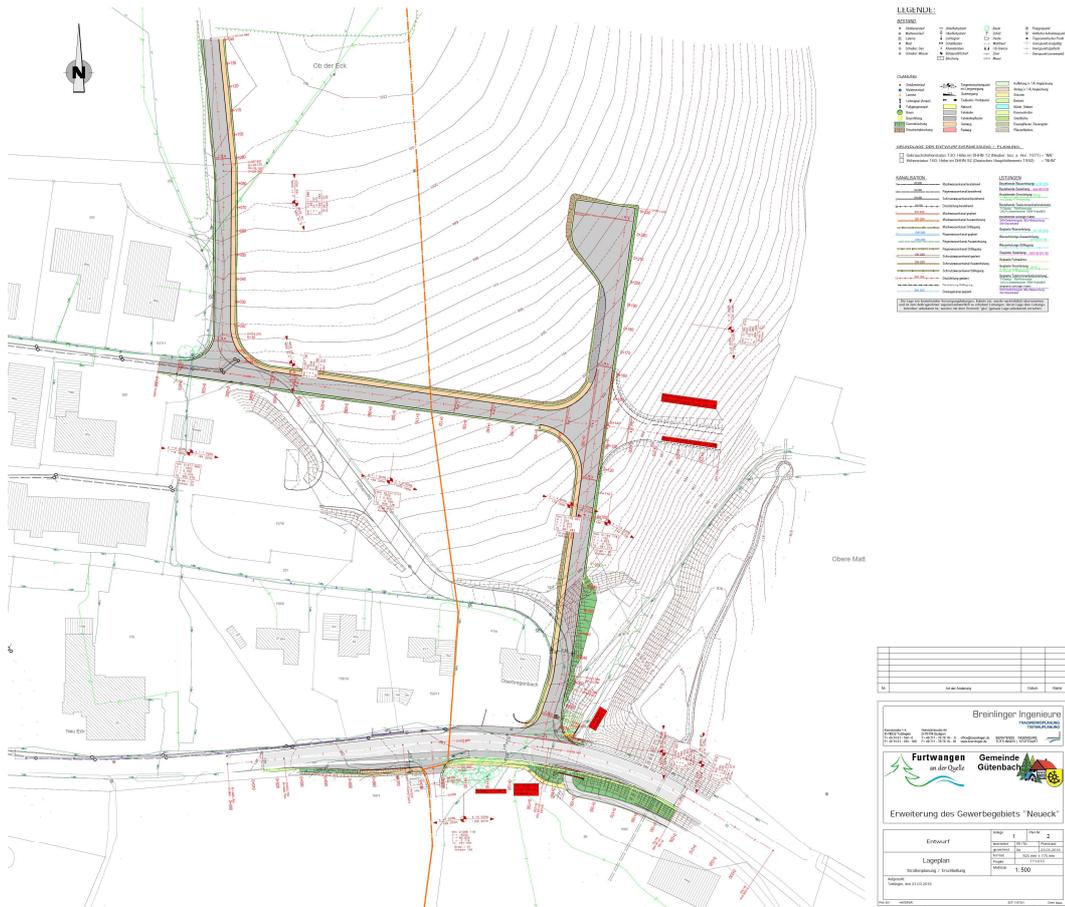


Abbildung 8: Straßenplanung/ Erschließungsplanung Schmutzwasser, IB Breinlinger, Planstand 26.04.2016

Das anfallende Regenwasser wird größtenteils über einen geplanten Regenwasserkanal in den östlich des Plangebiets verlaufenden Regenwasserkanal abgeleitet. Die Regenwasserableitung der östlichen Randgrundstücke kann aufgrund der Topografie nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Für diese Grundstücke ist eine gedrosselte Ableitung über eine bewachsene Rückhaltegrube an einer zweiten Einleitungsstelle in den Vorfluter vorgesehen (siehe Abbildung 8: Straßenplanung/ Erschließungsplanung Regenwasserbehandlung, IB Breinlinger, Planstand 22.01.2016).

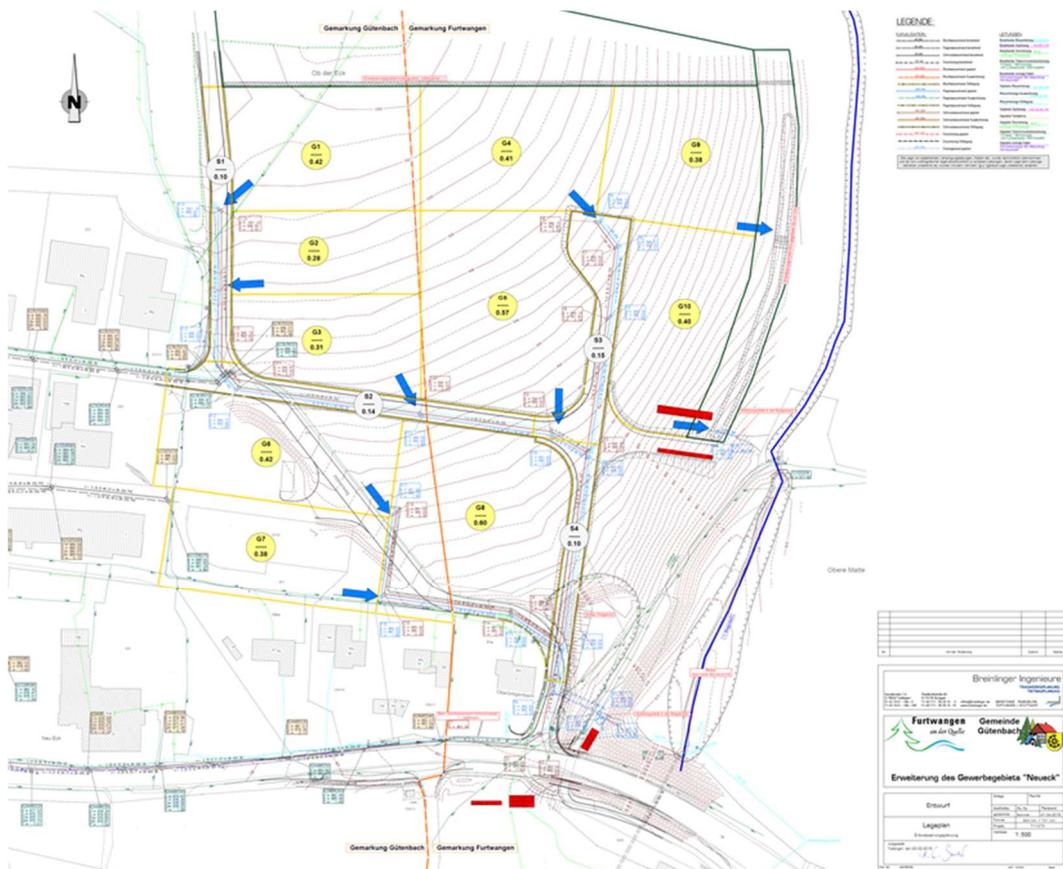


Abbildung 9: Straßenplanung/ Erschließungsplanung Schmutzwasser, IB Breinlinger, Planstand 26.04.2016

Vor Einleitung wird eine Regenwasserbehandlung erforderlich sein (z.B. Sedimentationsschacht R4. MSA).

Die Rückhaltung des Regenwassers vor Einleitung in den Vorfluter ist aufgrund der Straßenplanung und der Vorbemessung mit den Flächenansätzen des aktuellen Bebauungsplanentwurfs nicht erforderlich. Hier wird auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Regenrückhaltung“ der LfU/ LUBW“ verwiesen.

Bei der Entwässerung der östlichen Randgrundstücke über eine begrünte Mulde würde im Zusammenhang mit dieser zweiten Einleitungsstelle trotzdem Retentionsvolumen geschaffen. Dies hätte dann langfristig positive Auswirkungen im Hinblick auf die spätere Erschließung entlang des Brengenbachs.

Für die Entwässerung der anfallenden Außengebietsabflüsse ist entlang der nördlichen Grundstücke ein Abfanggraben vorgesehen (siehe Entwässerungskonzept, IB Breinlinger, Stand 01.Februar 2016).

## 8 Schallschutz

Für den Bebauungsplan liegt ein Gutachten zur Lärm- Emissionskontingentierung von Dr. Wilfried Jans, Büro für Schallschutz vor. Das Ziel des vorliegenden Gutachten vom 21. März 2016 ist es, die maximal zulässige Schallemission für das in Teilflächen gegliederte Plangebiet derart zu ermitteln, dass dessen zukünftige bestimmungsgemäße Nutzung auch unter Berücksichtigung einer eventuellen Lärmvorbelastung keine Überschreitung der zur Beurteilung der Schutzbedürftigkeit bezüglich Lärmeinwirkungen maßgebenden Referenzwerte in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets zur Folge haben kann.

Im vorliegenden Gutachten wird zunächst die Bestandssituation beschrieben. Dazu fand am 12. März 2016 ein Ortstermin statt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Im westlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet „Ob der Eck“ befindet sich neben zahlreichen kleineren, hinsichtlich der Lärmemission für ein „Gewerbegebiet“ typischen Betriebe die RENA Technologies GmbH, welche den gesamten südlichen Bereich des Gewerbegebiets einnimmt. Gemäß fernmündlicher Anfrage bei der Fa. RENA wird dort nur tags gearbeitet, im Regelfall zwischen 06.30 Uhr und 18.00 Uhr. Entsprechend wird auch der östlich des Betriebsgeländes der Fa. RENA gelegene Mitarbeiterplatz nahezu nur tags genutzt. Weiter befinden sich innerhalb des Gewerbegebiets auch zwei Betriebsleiterwohnungen („Ob der Eck 1“ und „Ob der Eck 4“).

Kriterium für die Ermittlung der Werte war die Einhaltung der Orientierungswerte von Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm Nr. 6.1.

<b>Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gem. Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1</b>		
Gebietskategorie	Orientierungswerte in dB (A)	
	tags	nachts
a) Reine Wohngebiete, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40 bzw. 35
b) Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Campingplatzgebiete	55	45 bzw. 40
c) Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
d) Besondere Wohngebiete	60	45 bzw. 40
e) Dorfgebiete, „Mischgebiete“	60	50 bzw. 45
f) Kerngebiete, Gewerbegebiete	65	55 bzw. 50
g) Sondergebiete, „soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart“	45 bis 65	35 bis 65

<b>Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm Nummer 6.1</b>		
Gebietskategorie	Immissionsrichtwerte in dB (A)	
	tags	nachts
a) Industriegebiete	70	70
b) Gewerbegebiete	65	50
c) Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60	45
d) Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40
e) Reine Wohngebiete	50	35

Im vorliegenden Gutachten kann nachgewiesen werden, dass die bestimmungsgemäße gewerbliche Nutzung des Plangebiets keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Umgebung zur Folge hat, wenn in den als „Gewerbegebiet“ auszuweisenden Flächen A und B die u. g. Werte für das Emissionskontingent nicht überschritten werden.

Teilfläche A (GEe)             $L_{EK}$  in dB (A) „tags“ = 60 dB (A);            „nachts“ = 45 dB (A)  
 Teilfläche B (GE)             $L_{EK}$  in dB (A) „tags“ = 63 dB (A);            „nachts“ = 48 dB (A)

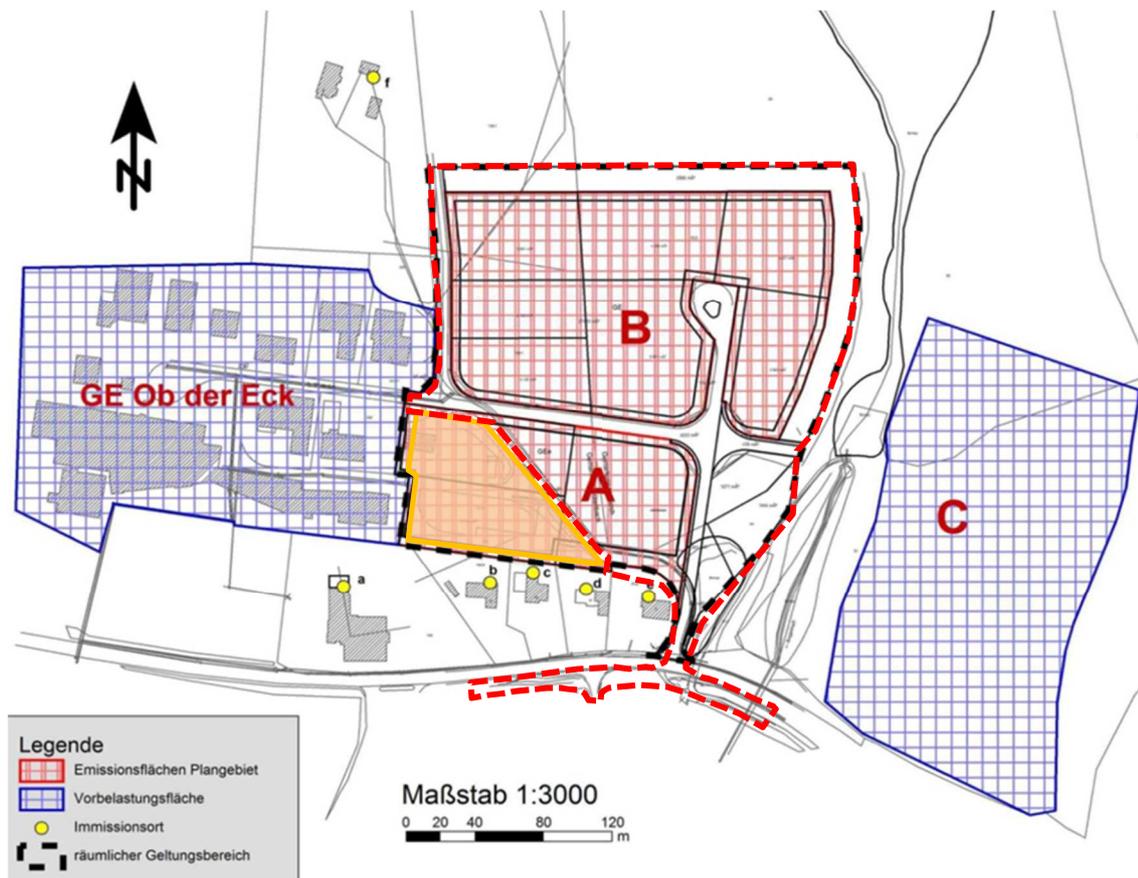


Abbildung 10: Teilfläche A und Teilfläche B- Untergliederung Emissionskontingentierung Plangebiet, Stand März 2016

Im schalltechnischen Gutachten Nr. 5930/1241 vom 21.03.2016 war noch von einer größeren eingeschränkten Gewerbegebietsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgegangen worden. Aus dem Plangebiet wurden nun die durch die Firma RENA als Parkplatz genutzten Flächen („orange“ markierte Flächen in der Abbildung 10) herausgenommen. Da diese Parkplatzflächen nun außerhalb des Geltungsbereichs liegen sind sie nicht zu kontingentieren, sondern als Vorbelastungsflächen zu berücksichtigen.

Diese Parkplatzflächen werden gemäß fernmündlicher Anfrage bei der Firma RENA (siehe Seite 3 des Gutachtens) nur "tags" als Mitarbeiterparkplatz genutzt. Deshalb kann ausgeschlossen werden, dass diese Nutzung eine erhebliche Lärmvorbelastung verursacht. Insbesondere ist dieser Nutzung keine höhere Schallemission zuzuordnen als im Gutachten für die Parkplatzflächen kontingentiert wurde. D. h., auch wenn diese Parkplatzflächen nun als Vorbelastungsflächen berücksichtigt werden, können für die verbleibenden, gewerblich zu nutzenden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dieselben Lärmkontingente festgesetzt werden wie im Gutachten ermittelt.

## 9 Artenschutz

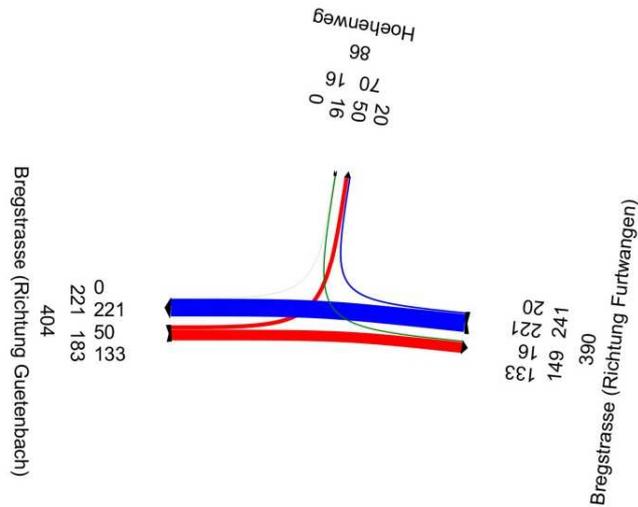
Die artenschutzrechtliche Vorprüfung des Büros „faktorgruen“ vom 18. September 2015 kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes nur das Feldgehölz eine Bedeutung für geschützte Vogelarten haben kann. Eine im Winter 2015/16 durchgeführte Worst-Case-Abschätzung des Büros kommt zu dem Ergebnis, dass in dem Gebiet sowie im nahe gelegenen Waldrand 25 Vogelarten vorkommen könnten. Um Verstöße gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG zu vermeiden, soll die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, die vom 1. März bis zum 31. August dauert, und werden als Ausgleich für das bei Rodung des Feldgehölzes verloren gehende Bruthabitat Ersatzbiotop in Form von neu angelegten Feldgehölzflächen und neu gepflanzten Feldhecken angelegt.

## 10 Verkehrszählungen

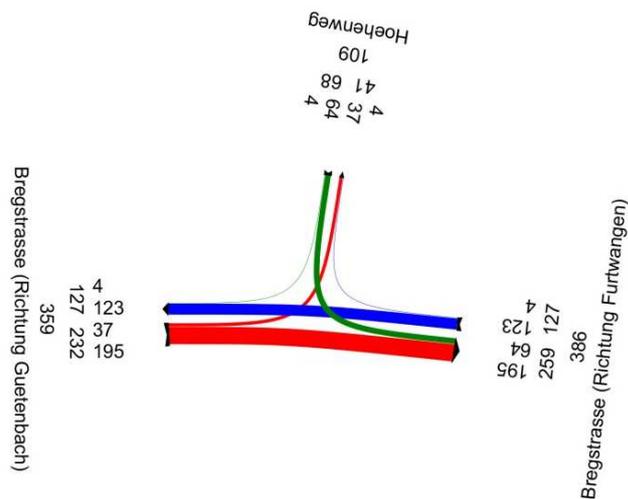
Am 17. November 2015 wurden am Morgen (06.00 Uhr bis 10.00 Uhr) und am Spätnachmittag (15.00 Uhr bis 19.00 Uhr) Verkehrszählungen durch das Büro FWT Fichtner (Water & Transportation GmbH), Freiburg durchgeführt. Dabei wurden die Verkehrsströme gemessen, die die Landesstraße L173 (Bregstraße) passieren und in das Plangebiet (Höhenweg) abbiegen.

Die Spitzenstunden wurden vormittags von 07.00 Uhr bis 08.00 Uhr sowie nachmittags zwischen 15.30 Uhr und 16.30 Uhr gemessen.

<b>Zähltag:</b>	Dienstag, 17.11.2015
<b>Zählzeit:</b>	06:00 - 10:00 Uhr und 15:00 - 19:00 Uhr
<b>Knotenpunkt:</b>	K1 - L173 Bregstraße/ Höhenweg
<b>Darstellung:</b>	[Kfz/h]
<b>Spitzenstunde Vormittags:</b>	07:00 - 08:00 Uhr



<b>Zähltag:</b>	Dienstag, 17.11.2015
<b>Zählzeit:</b>	06:00 - 10:00 Uhr und 15:00 - 19:00 Uhr
<b>Knotenpunkt:</b>	K1 - L173 Bregstraße / Höhenweg
<b>Darstellung:</b>	[Kfz/h]
<b>Spitzenstunde Nachmittags:</b>	15:30 - 16:30 Uhr



<b>FICHTNER</b> WATER & TRANSPORTATION Fichtner Water & Transportation GmbH Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg +49-761-88505-0 - info@fwf.fichtner.de	<b>Auftraggeber:</b>	Stadt Furtwangen	<b>Proj.-Nr.:</b>	612-1918	Anlage   <b>2</b>
	<b>Projektbez.:</b>	Verkehrsberatung Furtwangen	<b>Datum:</b>	12/2015	
	<b>Planbez.:</b>	Spitzenstunde Vormittag Spitzenstunde Nachmittag	<b>Maßstab:</b>		

Abbildung 12: Verkehrszählung, Büro FWT Fichtner (Water & Transportation GmbH)

Insgesamt wurden geringe Verkehrsbelastungen beobachtet, die einen insgesamt leistungsfähigen Verkehrsablauf an der Einmündung zum Höhenweg ermöglichen. Auskünfte über die Verkehrssicherheit bzw. Unfallsituationen liegen nicht vor. Die Sichtverhältnisse und die Übersichtlichkeit sind am Knotenpunkt gegeben.

Bei der Planung ist vor allem die Bewertung der Situation an der Einmündung zu berücksichtigen. Durch die Ausbildung der Einmündung ohne Linksabbiegeeinrichtungen müssen Fahrzeuge auf der übergeordneten Straße (L 173) ggf. hinter einem linksabbiegenden Fahrzeug warten.

Die bestehende Anlage ohne Linksabbiegespur genießt zwar Bestandsschutz und kann so weiter betrieben werden, wenn sich keine Unfallhäufigkeiten einstellen. Bei der Erweiterung des Gewerbegebietes erhöht sich aber auch die Zahl der Linksabbieger, sodass eine Linksabbiegeeinrichtung als sinnvoll erachtet werden kann.

## 11 Umweltbericht

Der Umweltbericht mit Stand 02.03.2017 von plan Landschaft ist Bestandteil der Begründung.

## 12 Örtliche Bauvorschriften

Zur Einbindung des zukünftigen Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild wurde es erforderlich Örtliche Bauvorschriften mit folgenden Regelungen zu erlassen:

### 12.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 12.1.1 Fassaden der Hauptgebäude

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie zur Anpassung an den Gebietscharakter des angrenzenden Gewerbe- und Mischgebiet sind glänzende, polierte und lichtreflektierende Materialien nicht zugelassen. Ausnahmen werden zugelassen, sollten sie der aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie dienen. Aufgrund der abweichenden Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand ist optisch die Untergliederung von Fassadenansichten notwendig.

#### 12.1.2 Dachform/- neigung

Die Festsetzungen wurden entsprechend des bestehenden Gebietscharakter sowie der zukünftigen Nutzungen von Gewerbeanlagen getroffen.

Die Dachneigung im Gewerbegebiet ist auf Pult-, Flach-, und Satteldächer begrenzt. Um einen harmonischen Übergang zwischen bestehendem und geplantem Gewerbegebiet zu erreichen, ist eine Neigung von bis zu 20° zulässig.

24

---

#### 12.1.3 Dachdeckung

Die Festsetzungen wurden entsprechend des angrenzenden Gebietsbildes getroffen. Durch den Ausschluss von grellen bzw. leuchtenden Farben soll das Herausstechen einzelner Gebäude im öffentlichen Raum verhindert und eine harmonische Wirkung auf die öffentlichen Freiräume gewährleistet werden. Weiter sind unbeschichtete Metalle unzulässig, da das Dachwasser vor Ort versickert werden soll oder dem Vorfluter zugeführt wird.

Glasmaterialien wie Klarglas oder Solarmodule sind zugelassen, wenn nicht die Fernwirkung beeinträchtigt wird.

Flachdächer sind auf Grund des ökologischen Mehrwerts mit einer Dachbegrünung zu gestalten.

## 12.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind aufgrund der Anpassung an das umliegenden Misch- bzw. Gewerbegebiet nur beschränkt anzubringen und aufzustellen. So soll das geplante Gewerbegebiet an den umliegenden Bestand angepasst werden. Die Festsetzungen entsprechen daher in ihrer zulässigen Anzahl, Größe und Lage von Werbeanlagen.

## 12.3 Solaranlagen auf Dächern

Diese Festsetzung dient der einheitlichen Gestaltung der Dachflächen. Des Weiteren soll durch die Anbringung von Solaranlagen die Nachhaltigkeit des Gebietes durch die Selbsterzeugung von Wärme gestärkt werden.

## 12.4 Einfriedungen

Bei den „lebenden“ Einfriedungen sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze zu verwenden. Aufgrund der Anforderungen an die Verkehrssicherheit und die Einsehbarkeit der Erschließungsstraßen werden die Einfriedungen auf 2,00 m (einschließlich Sockel) oder 1,50 m bei Einfriedungen aus Drahtgeflecht und Stahlprofilpfosten begrenzt.

## 12.5 Gestaltung der nichtüberbaubauten Grundstücksflächen

Die Festsetzung sichert die Freiflächengestaltung der privaten Grundstücksflächen und die Einbindung der Grundstücksflächen in das Landschaftsbild.

## 12.6 Freileitungen

Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen, da Freileitungen in einem modernen Gewerbegebiet untypisch sind.

## Aufstellung:

Stadt Furtwangen / Gemeinde Gütenbach

Furtwangen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Gütenbach, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

Josef Herdner, Bürgermeister

---

Rolf Breisacher, Bürgermeister

## Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Furtwangen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

Josef Herdner, Bürgermeister

---

Rolf Breisacher, Bürgermeister

---

## Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

Margarethe Stahl