VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FURTWANGEN - GÜTENBACH

Schwarzwald-Baar-Kreis

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

zur

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010

ENTWURF

Stand: 15.03.2016 / 20.07.2017

Bearbeitung:

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Inhalt

1 Anlass und allgemeine Planungsziele 8
2 Planungsgrundlagen 8
2.1 Rechtsgrundlagen 8
2.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen 8
3 Methodik 8
4 Rechtsgültiger Flächennutzungsplan 10
Stand der Umsetzung / Bilanz 10
5 Entwicklungs- und Flächenbedarf 13
5.1 Gewerbe 13
5.2 Wohnen 15
5.3 Sonderbauflächen 18
6 Übersicht über die Gebietsausweisungen 19
7 Fläche 1, Bereich „Gewann Hinterbreg", Gemarkung Furtwangen 21
7.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung 21
7.2 Lage und Umfang des Änderungsgebiets, Geltungsbereich 21
7.3 Tatsächliche Nutzung 21
7.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation 21
7.4.1 Regionalplan 21
7.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010) 21
7.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) 21
7.5 Begründung der Planänderung 21
7.5.1 Geplante Flächenausweisung 21
7.5.2 Standorteignung 21
7.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte 22
7.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung 22
7.6.2 Mögliche Störungen 22
7.6.3 Umweltauswirkungen 22
8 Fläche 2, Bereich „Gewerbegebiet Breg", Gemarkung Furtwangen 23
8.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung 23
8.2 Lage und Umfang des Änderungsgebiets, Geltungsbereich 23
8.3 Tatsächliche Nutzung 23
8.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation 23
8.4.1 Regionalplan 23
8.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010) 23
8.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) 23
8.5 Begründung der Planänderung 23
8.5.1 Geplante Flächenausweisung 23
8.5.2 Standorteignung 23
8.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte 24
8.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung 24
8.6.2 Mögliche Störungen 24
8.6.3 Umweltauswirkungen 24
9 Fläche 3, Bereich „Sportplatz Salomon-Siedle-Straße – Sportzentrum Breg", Gemarkung Furtwangen 25
9.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung 25
9.2 Lage und Umfang des Änderungsgebiets, Geltungsbereich 25
9.3 Tatsächliche Nutzung 25
9.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation 25
9.4.1 Regionalplan 25
9.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010) 25
9.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) 25
9.5 Begründung der Planänderung 25
9.5.1 Geplante Flächenausweisung 25
9.5.2 Standorteignung 25
9.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte 26
9.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung 26
9.6.2 Mögliche Störungen 26

9.6.3 Umweltauswirkungen 26
10 Fläche 4, Bereich „Bauhof", Gemarkung Furtwangen 27
10.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung 27
10.2 Lage und Umfang des Änderungsgebiets, Geltungsbereich 27
10.3 Tatsächliche Nutzung 27
10.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation 27
10.4.1 Regionalplan 27
10.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010) 27
10.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) 27
10.5 Begründung der Planänderung 28
10.5.1 Geplante Flächenausweisung 28
10.5.2 Standorteignung 28
10.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte 28
10.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung 28
10.6.2 Mögliche Störungen 28
10.6.3 Umweltauswirkungen 28
11 Fläche 5, Bereich „Berggasthof Brend", Gemarkung Furtwangen 29
11.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung 29
11.2 Lage und Umfang des Änderungsgebiets, Geltungsbereich 29
11.3 Tatsächliche Nutzung 29
11.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation 29
11.4.1 Regionalplan 29
11.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010) 29
11.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) 29
11.5 Begründung der Planänderung 29
11.5.1 Geplante Flächenausweisung 29
11.5.2 Standorteignung 29
11.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte 30
11.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung 30
11.6.2 Mögliche Störungen 30
11.6.3 Umweltauswirkungen 30
12 Fläche 6, Bereich „Auf dem Moos", Gemarkung Furtwangen und Schönenbach 31
12.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung 31
12.2 Lage und Umfang des Änderungsgebiets, Geltungsbereich 31
12.3 Tatsächliche Nutzung 31
12.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation 31
12.4.1 Regionalplan 31
12.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010) 31
12.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) 31
12.5 Begründung der Planänderung 32
12.5.1 Geplante Flächenausweisung 32
12.5.2 Standorteignung 32
12.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte 32
12.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung 32
12.6.2 Mögliche Störungen 32
12.6.3 Umweltauswirkungen 32
13 Fläche 7, Bereich „Altes Krankenhaus", Gemarkung Furtwangen 34
13.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung 34
13.2 Lage und Umfang des Änderungsgebiets, Geltungsbereich 34
13.3 Tatsächliche Nutzung 34
13.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation 34
13.4.1 Regionalplan 34
13.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010) 34
13.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) 34
13.5 Begründung der Planänderung 34
13.5.1 Geplante Flächenausweisung 34
13.5.2 Standorteignung 35
13.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte 35
13.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung 35

13.6.2 Mögliche Störungen 35
13.6.3 Umweltauswirkungen 35
14 Fläche 8, Bereich „Straßenmeisterei", Gemarkung Neukirch 36
14.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung 36
14.2 Lage und Umfang des Änderungsgebiets, Geltungsbereich 36
14.3 Tatsächliche Nutzung 36
14.4 Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation 36
14.4.1 Regionalplan 36
14.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010) 36
14.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) 36
14.5 Begründung der Planänderung 36
14.5.1 Geplante Flächenausweisung 36
14.5.2 Standorteignung 37
14.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte 37
14.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung 37
14.6.2 Mögliche Störungen 37
14.6.3 Umweltauswirkungen 37
15 Fläche 9, Bereich „Dorfmitte", Gemarkung Neukirch 38
15.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung 38
15.2 Lage und Umfang der Änderungsgebiets, Geltungsbereich 38
15.3 Tatsächliche Nutzung 38
15.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation 38
15.4.1 Regionalplan 38
15.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010) 38
15.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) 38
15.5 Begründung der Planänderung 39
15.5.1 Geplante Flächenausweisung 39
15.5.2 Standorteignung 39
15.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte 39
15.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung 39
15.6.2 Mögliche Störungen 39
15.6.3 Umweltauswirkungen 39
16 Fläche 10, Bereich „Lochhäusle", Gemarkung Schönenbach 40
16.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung 40
16.2 Lage und Umfang der Änderungsgebiets, Geltungsbereich 40
16.3 Tatsächliche Nutzung 40
16.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation 40
16.4.1 Regionalplan 40
16.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010) 40
16.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) 40
16.5 Begründung der Planänderung 40
16.5.1 Geplante Flächenausweisung 40
16.5.2 Standorteignung 41
16.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte 41
16.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung 41
16.6.2 Mögliche Störungen 41
16.6.3 Umweltauswirkungen 41
17 Fläche 11, Bereich „Moosmatte / Kläranlage", Gemarkung Schönenbach 42
17.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung 42
17.2 Lage und Umfang der Änderungsgebiets, Geltungsbereich 42
17.3 Tatsächliche Nutzung 42
17.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation 42
17.4.1 Regionalplan 42
17.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010) 42
17.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) 43
17.5 Begründung der Planänderung 43
17.5.1 Geplante Flächenausweisung 43
17.5.2 Standorteignung 43
17.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte 43
17.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung 43

17.6.2 Mögliche Störungen 43
17.6.3 Umweltauswirkungen 43
18 Fläche 12/14, Bereich „Rotenbauernhof, Gemarkung Schönenbach 44
18.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung 44
18.2 Lage und Umfang des Änderungsgebiets, Geltungsbereich 44
18.3 Tatsächliche Nutzung 44
18.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation 44
18.4.1 Regionalplan 44
18.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010) 44
18.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) 44
18.5 Begründung der Planänderung 44
18.5.1 Geplante Flächenausweisung 44
18.5.2 Standorteignung 44
18.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte 45
18.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung 45
18.6.2 Mögliche Störungen 45
18.6.3 Umweltauswirkungen 45
19 Fläche 13, Bereich „Vorderes Reibschental", Gemarkung Rohrbach 46
19.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung 46
19.2 Lage und Umfang der Änderungsgebiets, Geltungsbereich 46
19.3 Tatsächliche Nutzung 46
19.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation 46
19.4.1 Regionalplan 46
19.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010) 46
19.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) 46
19.5 Begründung der Planänderung 46
19.5.1 Geplante Flächenausweisung 46
19.5.2 Standorteignung 47
19.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte 47
19.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung 47
19.6.2 Mögliche Störungen 47
19.6.3 Umweltauswirkungen 47
20 Fläche 15, Bereich „Dörfle", Gemarkung Rohrbach 48
20.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung 48
20.2 Lage und Umfang des Änderungsgebiets, Geltungsbereich 48
20.3 Tatsächliche Nutzung 48
20.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation 48
20.4.1 Regionalplan 48
20.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010) 48
20.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) 48
20.5 Begründung der Planänderung 48
20.5.1 Geplante Flächenausweisung 48
20.5.2 Standorteignung 48
20.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte 49
20.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung 49
20.6.2 Mögliche Störungen 49
20.6.3 Umweltauswirkungen 49
21 Fläche 16, Bereich „Ob der Eck", Gemarkung Gütenbach 50
21.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung 50
21.2 Lage und Umfang der Änderungsgebiets, Geltungsbereich 50
21.3 Tatsächliche Nutzung 50
21.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation 50
21.4.1 Regionalplan 50
21.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010) 50
21.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) 50
21.5 Begründung der Planänderung 50
21.5.1 Geplante Flächenausweisung 50
21.5.2 Standorteignung 51
21.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte 51
21.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung 51

21.6.2 Mögliche Störungen 51
21.6.3 Umweltauswirkungen 51
22 Fläche 17, Bereich „Parkplatz", Gemarkung Gütenbach 52
22.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung 52
22.2 Lage und Umfang der Änderungsgebiets, Geltungsbereich 52
22.3 Tatsächliche Nutzung 52
22.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation 52
22.4.1 Regionalplan 52
22.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010) 52
22.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) 52
22.5 Begründung der Planänderung 52
22.5.1 Geplante Flächenausweisung 52
22.5.2 Standorteignung 53
22.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte 53
22.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung 53
22.6.2 Mögliche Störungen 53
22.6.3 Umweltauswirkungen 53
23 Fläche 18, Bereich „Interkommunales Gewerbegebiet", Gemarkung Gütenbach / Furtwangen-Neukirch 54
23.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung 54
23.2 Lage und Umfang der Änderungsgebiets, Geltungsbereich 54
23.3 Tatsächliche Nutzung 54
23.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation 54
23.4.1 Regionalplan 54
23.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010) 54
23.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) 54
23.5 Begründung der Planänderung 54
23.5.1 Geplante Flächenausweisung 54
23.5.2 Standorteignung 55
23.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte 55
23.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung 55
23.6.2 Mögliche Störungen 55
23.6.3 Umweltauswirkungen 55
24 Fläche 19, Bereich „Hinterm Wald", Gemarkung Gütenbach / Furtwangen-Neukirch 56
24.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung 56
24.2 Lage und Umfang der Änderungsgebiets, Geltungsbereich 56
24.3 Tatsächliche Nutzung 56
24.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation 56
24.4.1 Regionalplan 56
24.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010) 56
24.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) 56
24.5 Begründung der Planänderung 56
24.5.1 Geplante Flächenausweisung 56
24.5.2 Standorteignung 56
24.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte 57
24.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung 57
24.6.2 Mögliche Störungen 57
24.6.3 Umweltauswirkungen 57
25 Fläche 20, Bereich „Nahversorgung EDEKA Bregstraße", Gemarkung Furtwangen 58
25.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung 58
25.2 Lage und Umfang des Änderungsgebiets, Geltungsbereich 58
25.3 Tatsächliche Nutzung 58
25.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation 58
25.4.1 Regionalplan 58
25.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010) 58
25.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) 58
25.5 Begründung der Planänderung 58
25.5.1 Geplante Flächenausweisung 58

25.5.2 Standorteignung 58
25.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte 59
25.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung 59
25.6.2 Mögliche Störungen 59
25.6.3 Umweltauswirkungen 59
26 Fläche 21, Bereich „Hintertal II", Gemarkung Gütenbach 60
26.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung 60
26.2 Lage und Umfang der Änderungsgebiets, Geltungsbereich 60
26.3 Tatsächliche Nutzung 60
26.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation 60
26.4.1 Regionalplan 60
26.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010) 60
26.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) 60
26.5 Begründung der Planänderung 60
26.5.1 Geplante Flächenausweisung 60
26.5.2 Standorteignung 60
26.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte 61
26.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung 61
26.6.2 Mögliche Störungen 61
26.6.3 Umweltauswirkungen 61
27 Fläche 22, Bereich „Wirtsbuck", Gemarkung Gütenbach 62
27.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung 62
27.2 Lage und Umfang der Änderungsgebiets, Geltungsbereich 62
27.3 Tatsächliche Nutzung 62
27.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation 62
27.4.1 Regionalplan 62
27.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010) 62
27.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) 62
27.5 Begründung der Planänderung 62
27.5.1 Geplante Flächenausweisung 62
27.5.2 Standorteignung 62
27.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte 63
27.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung 63
27.6.2 Mögliche Störungen 63
27.6.3 Umweltauswirkungen 63
28 Fläche 23, Bereich „Backküchenacker", Gemarkung Gütenbach 64
28.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung 64
28.2 Lage und Umfang der Änderungsgebiets, Geltungsbereich 64
28.3 Tatsächliche Nutzung 64
28.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation 64
28.4.1 Regionalplan 64
28.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010) 64
28.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) 64
28.5 Begründung der Planänderung 64
28.5.1 Geplante Flächenausweisung 64
28.5.2 Standorteignung 64
28.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte 65
28.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung 65
28.6.2 Mögliche Störungen 65
28.6.3 Umweltauswirkungen 65
29 Übersicht der geplanten Flächenänderungen 66
30 Zusammenfassung 70

1 Anlass und allgemeine Planungsziele

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach beabsichtigt die Verwaltungsgemeinschaft 21 Teiländerungen durchzuführen, die sich seit der letzten Fortschreibung aus dem Jahr 2006 ergeben haben. Die städtebauliche Situation änderte sich insbesondere auf der Gemarkung Furtwangen seit der letzten Fortschreibung.
Einerseits werden innerörtliche Flächen im Sinne der Innenentwicklung umgenutzt, andererseits erfordert die positive gewerbliche Entwicklung die Ergänzungs- und Neuausweisung von Bauflächen auf der Gemarkung. Es wurden diverse Bebauungsplanverfahren eingeleitet, welche nicht mit dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan in Einklang stehen. Um die Planreife dieser Bebauungspläne zu erreichen und die planungsrechtliche Situation der Stadt Furtwangen auf einen aktuellen Stand zu bringen ist die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes somit erforderlich.
Des Weiteren soll die gewerblich-bauliche Entwicklung der Städte Furtwangen und Gütenbach im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung gesichert werden.
Der gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.12.2014 den Einleitungsbeschluss für die 2. Fortschreibung gefasst. Das Verfahren läuft nach dem zu diesem Zeitpunkt gültigen Rechtsgrundlagen (vgl. §§ 233; 245c Abs. 1 BauGB).

2 Planungsgrundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

2.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

- Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg 2002

- Regionalplan (RP) Schwarzwald-Baar Heuberg 2003

- Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach 2010

- Landschaftsplan (LP) der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach 1994

3 Methodik

Für die Stadt Furtwangen liegt der „Flächennutzungsplan 2010“, rechtskräftig seit 18.12.2002, vor. Er bildet die Grundlage für die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen der 2. Fortschreibung wurden 23 Flächen bzw. Planungsziele untersucht. Zum nun vorliegenden Entwurf wurden zwei weitere Flächen auf Furtwanger Gemarkung (FU20 „Nahversorgung

Edeka Bregstraße" und NK19 „Hinterm Wald") aufgenommen. Auf der Gemarkung Gütenbach wurden drei weitere Flächen (GB21 „Hintertal II", GB22 „Wirtsbuck" und GB23 „Backküchenacker") aufgenommen. Zwei Flächen (FU4 „Bauhof" sowie RB15 „Dörfle") eigneten sich nicht zur Ausweisung.
Somit werden mit dieser Fortschreibung 21 Teilflächenänderungen durchgeführt. Hierfür werden 21 Ausschnitte der Planzeichnung in digitaler Form erstellt.

Das Verfahren der 1. Fortschreibung wurde im Jahre 2006 durchgeführt. In dieser Fortschreibung wurden Vorranggebiete für Windenergieanlagen sowie alternative Standorte für Wohnbauflächen auf der Gemarkung Gütenbach ausgewiesen.

Mit der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes nebst Umweltbericht und der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde das Büro Wick + Partner Architekten Stadtplaner, Stuttgart, beauftragt.

Der Flächennutzungsplan wird als vorbereitender Bauleitplan zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für das Gemeindegebiet (§ 1 (3) BauGB) aufgestellt. Die Ziele und Inhalte legt § 5 (1) und (2) BauGB fest. Das Baugesetzbuch definiert in § 1 (5) Satz 1 die allgemeinen Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung, wonach eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung mit einer sozialgerechten Bodennutzung die natürlichen Lebensgrundlagen sichern und entwickeln soll.
Der vorliegende Erläuterungsbericht zur 2. Fortschreibung entspricht der nach § 5 (5) BauGB i.V.m. § 2a BauGB erforderlichen Begründung. Der zu erstellende Umweltbericht zu den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der dargestellten Planungen gemäß § 2 (4) BauGB ist als gesonderter Teil zum Entwurf der Begründung beigefügt.

Methodisch gliedert sich die Flächennutzungsplan-Fortschreibung in folgende Abschnitte:
In der Einleitung werden Anlass und Planungsziele der Fortschreibung beschrieben, sowie die Planungsgrundlagen aufgeführt.
Aufbauend auf einer Bestandserhebung verfügbarer Flächen aus dem Flächennutzungsplan 2010 wird der Flächenbedarf für Gewerbe und Wohnen abgeleitet. Die Neuausweisungen aller Sondergebietsflächen in der Flächennutzungsplan-Fortschreibung werden aufgelistet.
Im Weiteren werden alle neuen Flächenausweisungen beschrieben, anhand verschiedener Aspekte bewertet und auf mögliche Konflikte hingewiesen. Abschließend werden alle Flächen tabellarisch aufgeführt und eine Gesamtbewertung zur Ausweisung der Bauflächen im Flächennutzungsplan abgegeben.
Die landschaftsplanerische Alternativenprüfung ist den Gebietssteckbriefen im Umweltbericht zu entnehmen.

Die 23 Teilflächen sind in folgende Kategorien eingeteilt:

Kategorie 1: Planungsziel, beabsichtigte städtebauliche Entwicklung
Kategorie 2: Aufstellung eines Bebauungsplanes, Änderung im Parallelverfahren
Kategorie 3: Bebauungsplan-Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB, Anpassung im Wege der Berichtigung
Kategorie 4: Bestehender rechtsgültiger Bebauungsplan, Anpassung im Wege der Fortschreibung

Der Umfang der Teilflächenbegründung und Detaillierungsgrad der jeweiligen Umweltprüfung bezieht sich auf den Flächenstatus nach obigen Kategorien.

4 Rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Stand der Umsetzung / Bilanz

Der Flächennutzungsplan 2010 weist die Art der Flächennutzung für die Gesamtgemarkung Furtwangen und Gütenbach nach bestehender und geplanter Nutzung aus. Als geplante Bauflächen sind folgende Flächen dargestellt; der Flächenstatus ist nach derzeitigem / tatsächlichem Stand zum Einleitungsbeschluss der 2. Fortschreibung beschrieben.

Flächennutzungsplan 2010				
Gemarkung	geplante Flächen	Größe	Umsetzung erfolgt	Flächen-potential
Wohnbauflächen (inklusive 50% der Wohnbauflächen aus Mischbauflächen)				
Furtwangen Stadt	Oberer Bühl	3,00 ha	2,00 ha	1,00 ha
	Kohlheppstraße	2,30 ha	2,30 ha	-
	Berliner Straße	0,70 ha	0,70 ha	-
	Wanne II	2,40 ha	0,60 ha	1,80 ha
	Schützenbach Sommerb.	1,70 ha	-	1,70 ha
	W aus M-Flächen			
	Rotenhof 50%	0,50 ha	0,50 ha	-
	Schützenbach West 50 %	0,35 ha	0,35 ha	-
	Schützenbach Ost 50 %	0,25 ha	0,25 ha	-
	Summe	**11,20 ha**		
Rohrbach	Reibschenberg II	2,50 ha	1,25 ha	1,25 ha
	W aus M-Flächen			
	Im Dörfle 50 %	0,20 ha	0,20 ha	-
	Reibschental 50%	0,25 ha	-	0,25 ha
	Summe	**2,95 ha**		
Schönenbach	Bosacker	4,50 ha	0,25 ha	4,25 ha
	Lochbauernhof/Wanne	5,50 ha	-	5,50 ha
	Hofbauernhof	5,10 ha	-	5,10 ha
	Summe	**15,10 ha**		
Neukirch	Auf dem Bühl	2,30 ha	1,10 ha	1,20 ha
	W aus M-Flächen			
	Bei der Kirche 50%	0,10 ha	-	0,10 ha
	Summe	**2,40 ha**		
Linach	Dorfmitte	**0,30 ha**	0,15 ha	0,15 ha
Summe		**31,95 ha**	9,65 ha	22,30 ha

Flächennutzungsplan 2010				
Gemarkung	geplante Flächen	Größe	Umsetzung erfolgt	Flächen-potential
Wohnbauflächen				
Gütenbach	Pfarrdobel	1,0 ha	0,30 ha	0,70 ha
	Hintertal I	0,4 ha	-	0,40 ha
Summe		1,4 ha	0,30 ha	1,10 ha

Flächennutzungsplan 2010					
Gemarkung	geplante Flächen	Größe	Umsetzung erfolgt	Flächen-potential	Bedarfs-nachweis
Gewerbliche Bauflächen					
Furtwangen Stadt	Schützenbach West /Straßenmeisterei	5,50 ha	3,70 ha	1,80 ha	Fa. Otto Ganter
	Schützenbach Ost II	4,50 ha	3,30 ha	1,20 ha	Fa. Dilger
	Lochhäusle	2,60 ha	2,60 ha	-	Fa. Oskar Ketterer Druckgie-ßerei
	Fa. Wehrle	1,00 ha	0,10 ha	0,90 ha	Fa. Wehrle
Schönenbach	Hofgrund (Fa. Reiner)	2,00 ha	0,20 ha	1,80 ha	Fa. Reiner
	LinacherWeg/Kichenmatte	1,10 ha	-	1,10 ha	Interessen-ten vor-handen
	Alter Bahnhof	3,90 ha	0,30 ha	3,60 ha	Langholz-betrieb
Neukirch	Ob der Eck Neueck	1,20 ha	derzeit in Umsetzung		Interessen-ten vor-handen
	Ob der Eck Sommeracker	3,30 ha	-	3,30 ha	Privatbe-sitz
	Interkommunales Gewerbe	3,40 ha	derzeit in Umsetzung		Interessen-ten vor-handen
Summe		**28,50 ha**	10,20 ha	13,70 ha	Flächen reserviert, im Eigen-tum zur Betriebs-entwick-lung; kein Flächenpo-tential

Flächennutzungsplan 2010					
Gemarkung	geplante Flächen	Größe	Umsetzung erfolgt	Flächen-potential	Bedarfs-nachweis
Gewerbliche Bauflächen					
Gütenbach	Ob der Eck I	3,50 ha	3,50 ha	-	
	Ob der Eck II	1,50 ha	1,50 ha	-	
	Interkommunales Gewerbe	2,20 ha	derzeit in Umsetzung		Interessen-ten vorhan-den
Summe		**7,20 ha**	5,00 ha		

Flächennutzungsplan 2010					
Gemarkung	geplante Flächen	Größe	Umsetzung erfolgt	Flächenpo-tential	Bedarfs-nachweis
Gewerbliche Bauflächen (50% aus Mischbaufläche)					

Furtwangen Stadt	Schützenbach West (50%) Schützenbach Ost II(50%) Rotenhof (50%)	0,50 ha 0,25 ha 0,35 ha	0,50 ha 0,25 ha 0,35 ha	- - -	
Rohrbach	Im Dörfle (50%) Reibschental (50%)	0,20 ha 0,25 ha	0,20 ha -	- 0,25 ha	Fa. tw-electric angrenzend, örtliche Handwerksbetriebe
Neukirch	Bei der Kirche (50%)	0,10 ha	-	0,10 ha	Interessenten vorhanden
Summe		**1,65 ha**	1,30 ha	0,35 ha	

5 Entwicklungs- und Flächenbedarf

5.1 Gewerbe

Die gewerbliche Entwicklung in der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach kann als positiv bewertet werden. Insbesondere Betriebe des Mittelstands und Handwerksbetriebe benötigen zur Sicherung ihrer betrieblichen Entwicklung und Markfähigkeit Erweiterungsmöglichkeiten ihrer Betriebsflächen.
Die im FNP 2010 geplanten gewerblichen Bauflächen sind konkreten Betriebserweiterungen vorbehalten, wie in der Tabelle auf den vorherigen Seiten unter „Bedarfsnachweis" aufgelistet. Aus dem FNP 2010 sind keine Reserveflächen mehr verfügbar.

Die Verwaltungsgemeinschaft beabsichtigt daher mit der 2. Fortschreibung weitere gewerbliche Flächen zu prüfen und auszuweisen. Sie kommt damit den Zielen der Landesplanung und der Regionalplanung als Unterzentrum nach:

LEP 2002: G 2.4.1.1. Zentrale Orte als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren zu sichern
G 2.4.1.3. Die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sollen durch geeignete Flächenangebote, angemessene Verkehrs- und Kommunikationsverbindungen und einen bedarfsgerechten Ausbau der sonstigen Infrastruktur verbessert werden.

RP 2003: G 1.1 Die Region zu einem attraktivem und leistungsfähigen Lebens- und Wirtschaftsraum weiter zu entwickeln.

Die Flächenauswahl hat unter den beengten topografischen Verhältnissen, sowie den landschaftlichen als auch wasserrechtlichen und ökologischen Rahmenbedingungen zu erfolgen, da die Landschaft geschont und die Erholungsfunktion der Landschaft gesichert werden soll. Auf eine Neuausweisung kann nicht verzichtet werden, um bestehenden Firmen, aber auch neuen Firmen die Möglichkeit zur Entwicklung geben zu können. Zudem soll in Furtwangen das Arbeitsplatzangebot gestärkt werden. Mit ausreichenden Arbeitsplätzen, die vor Ort angeboten werden, wird ein Auspendeln der Erwerbstätigen vermieden und kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht.

Nachfolgend wird eine Liste von Betrieben aufgeführt, die in der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen - Gütenbach ortsanässig sind und sich erweitern möchten oder, die sich in der Verwaltungsgemeinschaft neu ansiedeln möchten.

Betrieb	**erweiterter Flächenbedarf in ha**	**Planungszeitraum**
Ernst Reiner GmbH & Co. KG	/	5-10 Jahre
E. Wehrle GmbH	/	5-10 Jahre
Weiß GmbH	1.500 m²	5-10 Jahre
Gebr. Faller GmbH	4.500 m²	nähere Zeit
Heinrich Sauter GmbH	/	5 Jahre
E. Dold & Söhne Telefon- und Teleraphenwerke KG	/	nähere Zeit
Bauunternehmung HERMANN GmbH	5.000 - 10.000 m²	nähere Zeit
Oskar Herr Antriebstechnik e.K.	4.000 - 5.000 m²	in den nächsten Jahren
S. Siedle & Söhne OHG	2.500 m²	in den nächsten Jahren
B. Ketterer Söhne GmbH & Co. KG	5.000 m²	5 Jahre
Otto Ganter GmbH & Co. KG	/	5-10 Jahre
Reiner SCT Kartengeraete GmbH & Co. KG	/	10 Jahre

Udo Zier GmbH	/	10 Jahre
Flächenbedarf gesamt	**28.500 m²**	

Im Ergebnis wird ein erweiterter Flächenbedarf für Gewerbe von 2,85 ha einer Neuausweisung von insgesamt 12,6 ha gegenüber gestellt. Der benötigte Flächenbedarf kann durch die neu ausgewiesenen Flächen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 gedeckt werden. Zudem bietet die Neuausweisung genügend Flächenreserven für die Firmen, die ihren zukünftigen Flächenbedarf noch nicht angeben konnten. Alle Firmen gaben an, dass sie die Flächen in naher Zukunft benötigen.
Der Flächennutzungsplan bildet jedoch eine Planungsperspektive mit einem Zieljahr von 15 Jahren ab.

5.2 Wohnen

Der Wohnbauflächenbedarf für die Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach wird rechnerisch gemäß den Vorgaben zur Plausibilitätsprüfung ermittelt und für die Gemeinden Furtwangen und Gütenbach getrennt ermittelt.

Furtwangen
Ausgangswerte des StaLa Basis Zensus 2011

Einwohnerzahl 2016:	9.043 EW
Prognostizierte Einwohnerzahl 2031:	8.651 EW (Vorausrechnung ohne Wanderungen)
Einwohnerzuwachs:	0,3% / Jahr
Bruttowohndichte:	55 EW/ha (Orientierungswert Unterzentrum)
Planungszeitraum:	15 Jahre (2016 -2031)

1. **Berechnung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ1) durch Belegungsdichterückgang**
   EW x 0,3 x Prognosezeitraum / 100 = EZ 1
   9.043 x 0,3 x 15 / 100 = 40.694/100 = 407 EW

2. **Ermittlung der prognostizierten Einwohnerzahl (EZ2) im Planungszeitraum**
   prognostizierte Einwohnerentwicklung Zieljahr – Einwohnerzahl zur Planaufstellung = EZ 2
   8.651 EW – 9.043 EW = - 392 EW

3. **Ermittlung des Einwohnerzuwachses (EZ)**
   EZ 1 + EZ 2 = EZ
   407 EW - 392 EW = + 15 EW

4. **Ermittlung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfes bis 2031**
   15 EW / 55 EW/ha = 0,3 ha

Gütenbach
Ausgangswerte des StaLa Basis Zensus 2011

Einwohnerzahl 2016:	1.157 EW
Prognostizierte Einwohnerzahl 2031:	1.115 EW (Vorausrechnung ohne Wanderungen)
Einwohnerzuwachs:	0,3% / Jahr
Bruttowohndichte:	40 EW/ha (Orientierungswert Unterzentrum)
Planungszeitraum:	15 Jahre (2016 -2031)

1. **Berechnung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ1) durch Belegungsdichterückgang**
   EW x 0,3 x Prognosezeitraum / 100 = EZ 1
   1.157 x 0,3 x 15 / 100 = 5.207/100 = 52 EW

2. **Ermittlung der prognostizierten Einwohnerzahl (EZ2) im Planungszeitraum**
   prognostizierte Einwohnerentwicklung Zieljahr – Einwohnerzahl zur Planaufstellung = EZ 2
   1.115 EW – 1.157 EW = - 42 EW

3. **Ermittlung des Einwohnerzuwachses (EZ)**
   EZ 1 + EZ 2 = EZ
   52 EW - 42 EW = + 10 EW

4. Ermittlung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfes bis 2031

10 EW / 40 EW/ha =0,25 ha

5. Berechnung des absolut zusätzlichen Flächenbedarfes für die Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen - Gütenbach

Ansatz der Flächenermittlung der Baulücken und Brachen

In der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach sind keine Baulücken vorhanden bzw. nicht mobilisierbar. Vorhandene Baulücken befinden sich entweder in Privatbesitz oder haben aufgrund der topografischen Situation eine Bebauung bisher verhindert. Solche Baulücken sind nur mit hohem Aufwand erschließbar und kaum wirtschaftlich rentabel.

Keine Flächenreserven aus dem FNP 2010 verfügbar
Keine Baulücken verfügbar bzw. mobilisierbar
Mischbaufläche = Ansatz 50 % Wohnen

Zusammenfassung der Flächenreserven in Furtwangen - Gütenbach

Bezeichnung	**Größe in ha**
Flächenreserven Oberer Bühl	(1,00 ha) schon vergeben
Flächenreserven Wanne II	(1,80 ha) schon vergeben
Flächenreserven Schützenb. Sommerb.	(1,70 ha) schon vergeben
Flächenreserven Reibschenberg II	(1,25 ha) schon vergeben
Flächenreserven Reibschental 50%	(0,25 ha) schon vergeben
Flächenreserven Bosacker	(4,25 ha) schon vergeben
Flächenreserven Lochbauernhof/Wanne	(5,50 ha) schon vergeben
Flächenreserven Hofbauernhof	(5,10 ha) schon vergeben
Flächenreserven Auf dem Bühl	(1,20 ha) schon vergeben
Flächenreserven Bei der Kirche 50%	(0,10 ha) schon vergeben
Flächenreserven Linach Dorfmitte	(0,15 ha) schon vergeben
Flächenreserven Pfarrdobel	(0,70 ha) schon vergeben
Flächenreserven Hintertal I	(0,40 ha) schon vergeben
Flächenreserven Vordermättle	(0,30 ha) schon vergeben
Flächenreserven Backküchenacker	(1,20 ha) nicht mobilisierbar
Flächenreserven Säghäusle	(0,20 ha) schon vergeben
Gesamt	**(24,40 ha) nicht mehr verfügbar**

Ermittlung absoluter Flächenbedarf Wohnbaufläche

Relativer Flächenbedarf bis 2031 – Reserveflächen
= 0,55 ha – 0 ha = **0,55 ha** Bedarf an Wohnbaufläche

Neuausweisung Wohnbaufläche zur 2. Fortschreibung des FNP's

Mischbaufläche = Ansatz 50 % Wohnen

Bezeichnung	**Größe in ha**
FU1 Neuausweisung Gewann Hinterbreg	0,15 ha (50% aus Mischbaufläche)

FU6 Neuausweisung Auf dem Moos	0,45 ha (50% aus Mischbaufläche)
RB13 Neuausweisung Vorderes Reibschental	0,30 ha (Wohnbaufläche)
GB21 Neuausweisung Hinteral II	0,90 ha (Wohnbaufläche)
GB22 Neuausweisung Wirtsbuck	0,50 ha (Wohnbaufläche)
GB23 Wohnbaufläche Backküchenacker	- 1,2 ha (Wohnbaufläche)
Gesamt	**1,10 ha**

6. Ergebnis

Im Ergebnis steht für die Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach eine Neuausweisung von insgesamt 1,10 ha Wohnbaufläche bzw. 50% aus Mischbaufläche einem absoluten Bedarf von 0,55 ha gegenüber.

In Furtwangen wird keine Neuausweisung von gesamtstädtisch bedeutsamen Wohnbauflächen vorgenommen. Der zukünftige Bedarf kann derzeit über den Bestand abgedeckt werden. Lediglich für die Gemarkung Rohrbach sollen im Bereich „Vorderes Reibschental" Wohnbauflächen ausgewiesen werden, um den Eigenbedarf in Rohrbach zu decken und der vermehrten Anfrage für Wohnbauplätze im Ortsteil nachzukommen. Städtebaulich fungiert die Neuausweisung als Arrondierung zu den bereits bestehenden Wohnbauflächen.

In Gütenbach sind keine Wohnbauflächen mehr verfügbar. Demzufolge ist die Gemeinde bestrebt neue Bauflächen auszuweisen, da eine Nachfrage besteht, wie zahlreiche Anfragen bestätigen.

Die Bebauungsstruktur in Gütenbach hängt stark von der sehr steilen Toppgrafie ab. Daher hat sich die Siedlungsstruktur bisher entlang bebaubarer Tallagen entwickelt. Für Gütenbach entstand eine bandartige Ausdehnung entlang der Talgründe. Mangels fehlender verfügbarer Flächen wandert diese Siedlungsstruktur bereits die seitlichen immer steiler werdenden Hänge hinauf. Mit den Neuausweisungen soll an die bestehende Bebauungsstruktur angeknüpft werden.

Die Neuausweisung der Wohnbaufläche „Hintertal II" fungiert städtebaulich als Lückenschluss zwischen den beiden vorhandenen Siedlungen „Eckle" und „Hintertal". Die Ausweisung der Fläche wird für die kurzfristige Stillung der starken Nachfrage an Bauplätzen in der Gemeinde anvisiert.

Zusätzlich soll die flächenmäßige und aus städtebaulicher Sicht für den Ortskern von Gütenbach bedeutsame Wohnbaufläche „Wirtsbuck" neu ausgewiesen werden. Die Fläche wurde bei der letzten FNP-Fortschreibung (1. Fortschreibung) wieder herausgenommen. Grund hierfür war, die zum damaligen Zeitpunkt fehlende Mobilisierbarkeit. Für die Gemeinde Gütenbach ist die Wohnbebauung auf dieser Fläche jedoch weiterhin zu verfolgen, da es hier wegen der topografischen Lage und der Nähe zum Ortskern um die attraktivste Fläche innerhalb der Gemarkung handelt. Sie schließt direkt an die vorhandene Bebauung am Wirtsbuck an, wodurch auch die Erschließung und Verkehrsanbindung einfach hergestellt werden können. Die Mobilisierbarkeit der Flächen ist kurzfristig nicht zu erwarten, steht jedoch langfristig in Aussicht und wird von der Gemeinde aus voran genannten Gründen verfolgt.

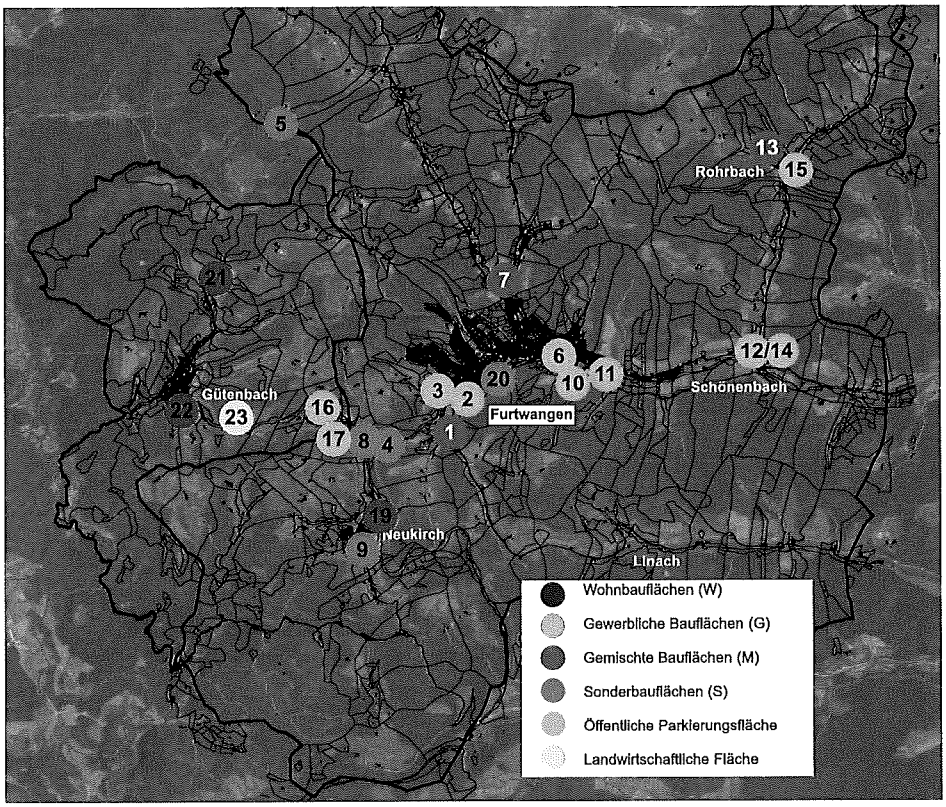
Im Gegenzug soll die in der 1. Fortschreibung ausgewiesene Fläche „Backküchenacker" im Bereich des Vordertals wieder herausgenommen werden. Diese Fläche ist wegen der abgerückten Lage vom Ortskern Siedlungssolitär. Bei der letzten Fortschreibung wurden diese Flächen ausgewiesen, da unter damaligen Gesichtspunkten hier die höchste Mobilisierbarkeit erschien und die Erschließung sowie Verkehrsanbindung in Richtung Furtwangen und dem Gewerbegebiet Neueck einfach realisierbar wären. Aus städtebaulicher Sicht, sollen diese Flächen jedoch nachrangig in Erwägung gezogen werden. Vorrangig wird die Stärkung des Ortskerns und der vorhandenen Siedlungen verfolgt.

5.3 Sonderbauflächen

Als Sonderbauflächen werden in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes folgende Flächen vorgesehen:

- Bereich „Bauhof": Sondergebiet Straßenmeisterei
- Bereich „Berggasthof Brend": Sondergebiet Berggasthof Brend
- Bereich „Auf dem Moos": Sondergebiet Hochschule und Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel
- Bereich „Altes Krankenhaus": Sondergebiet Studentenwohnen
- Bereich „Straßenmeisterei": Sondergebiet Straßenmeisterei
- Bereich „Dorfmitte": Sondergebiet Freizeit und Kultur

6 Übersicht über die Gebietsausweisungen



Fläche	Bezeichnung	Geplante Ausweisung	Kategorie	Größe in ha
Gemarkung Furtwangen (FU)				
FU1	Gewann Hinterbreg	M	1	0,3
FU2	Gewerbegebiet Breg	G	1	0,9
FU3	Sportplatz Salomon-Siedle-Straße	G	1	1,1
FU4	Bauhof	Planungsziel wird nicht weiter verfolgt.		
FU4	Bauhof/Straßenmeisterei	S	4	0,2
FU5	Berggasthof Brend	S	4	2,2
FU6	Auf dem Moos	G, M, S	2	13,5
FU7	Altes Krankenhaus	M, S, W	4	3,7
FU20	Nahversorgung EDEKA Bregstraße	S	3	0,6
Gemarkung Neukirch (NK)				
NK8	Straßenmeisterei	S	4	1,1
NK9	Dorfmitte	S/W	3	0,4
NK19	Hinterm Wald	W	3	0,4
Gemarkung Schönenbach (SB)				
SB10	Lochhäusle	G	2	5,0
SB11	Moosmatte/Kläranlage	G, M	4	9,8
SB12/14	Bereich Rotenbauernhof	G	1	2,3
Gemarkung Rohrbach (RB)				
RB13	Vorderes Reibschental	G, M, W	2	0,8
RB15	Dörfle	Planungsziel wird nicht wei-		

		ter verfolgt.		
Gemarkung Gütenbach (GB)				
GB16	Ob der Eck	G, M	4	7,1
GB17	Parkplatz	Parkpl.	4	0,8
GB/ FU18	Interkommunales Gewerbegebiet	G	2	5,6
GB21	Hintertal II	W	1	0,9
GB22	Wirtsbuck	W	1	0,5
GB23	Backküchenacker	LW	1	1,2

FU = Furtwangen Stadt
NK = Neukirch
SB = Schönenbach
RB = Rohrbach
GB = Gütenbach

M = Gemischte Baufläche
G = Gewerbliche Baufläche
W = Wohnbaufläche
S = Sonderbaufläche
LW= Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 1 = Planungsziel, beabsichtigte städtebauliche Entwicklung
Kategorie 2 = Aufstellung eines Bebauungsplanes, Änderung im Parallelverfahren
Kategorie 3 = Bebauungsplan-Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, Anpassung im Wege der Berichtigung
Kategorie 4 = Bestehender rechtsgültiger Bebauungsplan, Anpassung im Wege der Fortschreibung

7 Fläche 1, Bereich „Gewann Hinterbreg", Gemarkung Furtwangen

7.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach wird für die Fläche 1, Bereich „Gewann Hinterbreg" die bauleitplanerische Voraussetzung für die Ausweisung von geplanten gemischten Bauflächen geschaffen. Die Ausweisung dieser Fläche dient als Vorbehaltsfläche, um Handwerksbetrieben die Errichtung von Lagerhallen anzubieten. Die Flächennutzungsplanfortschreibung dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung.

7.2 Lage und Umfang des Änderungsgebiets, Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich auf der Gemarkung Furtwangen am südlichen Stadtrand von Furtwangen, südlich des Sportzentrums Breg und an der K 5732. Die Kreisstraße bildet die Straßenverbindung nach Norden zur Stadt Furtwangen.
An das Gebiet grenzen im Norden die Hintere Breg, im Osten Wald und im Süden und Westen Wohnbebauung an.
Das Gesamtgebiet der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen des Flurstücks 675.

7.3 Tatsächliche Nutzung

Auf dem Standort befindet sich das Vereinsgebäude des Kleintierzüchtervereins. Auf allen weiteren Flächen befinden sich Wiesenflächen, sowie eine Lager- bzw. Brachfläche. Der Kleintierzüchterverein bleibt mit seinem Vereinsgebäude weiterhin auf dem Gelände bestehen.

7.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

7.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 ist der Bereich des Plangebiets als „sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche" dargestellt.

7.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach mit Rechtskraft vom 18.12.2002 weist für das Plangebiet eine Öffentliche Parkierungsfläche aus.

7.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Sportzentrum Breg" und ist in diesem als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

7.5 Begründung der Planänderung

7.5.1 Geplante Flächenausweisung

Es ist die Ausweisung als geplante gemischte Baufläche vorgesehen. Die bisher geplante öffentliche Parkierungsfläche entspricht weder der tatsächlichen Nutzung noch den Planungszielen.

7.5.2 Standorteignung

Der Standort eignet sich für die vorgesehene Nutzung. Das Grundstück hat durch die Bebauung des Kleintierzüchters bereits eine bauliche Vorprägung. Die Bebauung erfolgt innerhalb des

bestehenden Siedlungsbereiches, so dass Freiflächen geschont werden. Die Grundstückstiefe lässt eine ausreichende Eingrünung und Sichtschutz gegenüber der Kreisstraße zu, so dass trotz der Ortsrandlage eine landschaftlich-grünordnerische Einbindung gewährleistet werden kann. Aufgrund des geringen Flächenumfangs und der baulichen Vorprägung (Kleintierzüchter) ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets im Sinne der Planungsabsichten des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt.

7.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte

7.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung

Die verkehrliche Anbindung ist über die angrenzende Kreisstraße hervorragend gewährleistet. Zusätzlich ist eine Anbindung über den ÖPNV gewährleistet. Eine Bushaltestelle befindet sich in direkter Nähe.

7.6.2 Mögliche Störungen

Aufgrund der Ortsrandlage ist der Standort prägend für die Ortsansicht. Von Bedeutung ist die Umsetzung einer sensiblen Bautypologie, die auf die bestehenden Strukturen im Umfeld eingeht. Es bestehen Sichtbeziehungen zur Stadt Furtwangen.
Mit der Nutzungsart einer gemischten Baufläche sind keine Störungen zu angrenzenden Wohnbauflächen zu erwarten.

7.6.3 Umweltauswirkungen

Aufgrund des zu erwartenden mittleren bis hohen Versiegelungsgrades durch die Mischbaufläche ist insbesondere mit Eingriffen in den Boden und das Schutzgut Arten/Biotope in bisher unversiegelten Bereichen zu rechnen. Aber auch das Schutzgut Mensch wird, wenn auch in geringerem Umfang, beeinträchtigt.
Kultur- oder Bodendenkmale sind nicht bekannt.
Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan/Grünordnungsplan) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Konflikte zu erkennen, die der vorgesehenen Festlegung im Flächennutzungsplan entgegenstehen.

8 Fläche 2, Bereich „Gewerbegebiet Breg", Gemarkung Furtwangen

8.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach sollen für die Fläche 2, Bereich „Gewerbegebiet Breg" Vorbehaltsflächen geschaffen werden, um ortsansässigen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten anzubieten. Konkrete Anfragen von Betrieben liegen vor.

8.2 Lage und Umfang des Änderungsgebiets, Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich auf der Gemarkung Furtwangen, am südwestlichen Stadtrand der Stadt Furtwangen. An das Plangebiet grenzen im Norden Wohnbauflächen, im Westen das Sportzentrum Breg und im Süden Wald an.
Das Gesamtgebiet der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen des Flurstücks 681/7.

8.3 Tatsächliche Nutzung

Das Grundstück wird momentan als Festplatz bzw. Parkplatz genutzt. Auf die bisherigen Nutzungen kann zu Gunsten der gewerblichen Bauflächen verzichtet werden, da kein erhöhter Bedarf besteht.

8.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

8.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 ist der Bereich des Plangebiets als „sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche" dargestellt.

8.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach mit Rechtskraft vom 18.12.2002 weist für das Plangebiet eine Öffentliche Parkierungsfläche aus.

8.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des laufenden Bebauungsplanverfahrens „Breg, 1. Änderung" und wird in diesem als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach §13a BauGB. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

8.5 Begründung der Planänderung

8.5.1 Geplante Flächenausweisung

Um die geplante Nutzung mit dem Flächennutzungsplan in Einklang zu bringen, ist eine Ausweisung als gewerbliche Baufläche vorgesehen. Der westliche Grundstücksbereich befindet sich zum Teil im Überschwemmungsgebiet eines 100-jährlichen Hochwassers der hinteren Breg.

8.5.2 Standorteignung

Der Standort eignet sich für die vorgesehene Nutzung. Das Grundstück ist nahezu eben. Das Grundstück hat durch die Nutzung als Festplatz bzw. Parkplatz bereits eine bauliche Vorprägung. Die Grundstückstiefe lässt eine ausreichende Eingrünung und Sichtschutz gegenüber

dem Umfeld zu, so dass trotz der Stadtrandlage eine landschaftlich-grünordnerische Einbindung gewährleistet werden kann. Aufgrund des geringen Flächenumfangs und der baulichen Vorprägung (Nutzung als Festplatz bzw. Parkplatz) ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets im Sinne der Planungsabsichten des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt.

8.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte

8.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung

Die verkehrliche Anbindung ist über die angrenzende Salomon-Siedle-Straße mit Anschluss an die B 500 hervorragend gewährleistet.
Zusätzlich ist eine Anbindung über den ÖPNV gewährleistet. Eine Bushaltestelle befindet sich auf der B500, in direkter Nähe.

8.6.2 Mögliche Störungen

Von Gewerbegebieten können Immissionen ausgehen, die die nördlich angrenzenden Wohnbebauungen beeinträchtigen könnten. Durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im zukünftigen Gewerbegebiet können sich auch diese Lärmimmissionen erhöhen.
Mögliche Konfliktpotentiale zwischen den geplanten gewerblichen Bauflächen und den im Norden angrenzenden Wohnbauflächen müssen in der weiteren Planung vertieft untersucht und ggf. auf Ebene des Bebauungsplans entsprechende Maßnahmen getroffen werden.

8.6.3 Umweltauswirkungen

Aufgrund des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades durch die Gewerbefläche und die Nähe zu schützenswerter Wohnbebauung ist insbesondere mit Eingriffen in den Boden und das Schutzgut Mensch zu rechnen. Durch die bestehenden Vorbelastungen sind die Eingriffe in die übrigen Schutzgüter voraussichtlich nicht erheblich. Kultur- oder Bodendenkmale sind nicht bekannt.
Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan/Grünordnungsplan) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Konflikte zu erkennen, die der vorgesehenen Festlegung im Flächennutzungsplan entgegenstehen.

9 Fläche 3, Bereich „Sportplatz Salomon-Siedle-Straße – Sportzentrum Breg", Gemarkung Furtwangen

9.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach sollen für die Fläche 3, Bereich „Sportplatz Salomon-Siedle-Straße – Sportzentrum Breg" Vorbehaltsflächen geschaffen werden, um ortsansässigen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten anzubieten. Konkrete Anfragen von Betrieben liegen vor.

9.2 Lage und Umfang des Änderungsgebiets, Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich auf der Gemarkung Furtwangen, am südwestlichen Stadtrand der Stadt Furtwangen auf dem Gelände des Sportzentrums Breg. An das Plangebiet grenzen im Norden Wohnbauflächen, im Osten die Hintere Breg, nach Süden die Sportflächen und im Westen die K 5732 an.
Das Gesamtgebiet der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 681/5 und 680/5, sowie Teilflächen des Flurstücks 680.

9.3 Tatsächliche Nutzung

Die Flächen werden derzeit als Sportplatz genutzt. Diese Flächen können anderweitig genutzt werden, da der Sportplatz weiter in Richtung Südwesten verlagert wird auf Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Grünfläche Sportplatz ausgewiesen sind.

9.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

9.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Bereich des Plangebiets als „sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche" dargestellt.

9.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach mit Rechtskraft vom 18.12.2002 weist für das Plangebiet eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz aus.

9.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Für das Änderungsgebiet besteht teilweise der qualifizierte Bebauungsplan „Furtwangen-Breg". Darin sind Teilflächen als Grünfläche Sportplatz und Sondergebietsfläche Sportplatz festgesetzt.

9.5 Begründung der Planänderung

9.5.1 Geplante Flächenausweisung

Es ist eine Ausweisung als geplante gewerbliche Baufläche vorgesehen.

9.5.2 Standorteignung

Der Standort eignet sich für die vorgesehene Nutzung. Das Gelände auf dem Grundstück ist eben. Das Grundstück hat durch die Nutzung als Sportplatz bereits eine bauliche Vorprägung.

Die Grundstückstiefe lässt eine ausreichende Eingrünung und Sichtschutz gegenüber dem Umfeld zu, so dass trotz der Stadtrandlage eine landschaftlich-grünordnerische Einbindung gewährleistet werden kann.

9.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte

9.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung

Die verkehrliche Anbindung ist über die angrenzende Salomon-Siedle-Straße mit Anschluss an die B 500 hervorragend gewährleistet.
Zusätzlich ist eine Anbindung über den ÖPNV gewährleistet. Eine Bushaltestelle befindet sich auf der B500, in direkter Nähe.

9.6.2 Mögliche Störungen

Von Gewerbegebieten können Immissionen ausgehen, die die nördlich angrenzenden Wohnbebauungen beeinträchtigen könnten. Durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im zukünftigen Gewerbegebiet können sich auch diese Lärmimmissionen erhöhen.
Mögliche Konfliktpotentiale zwischen den geplanten gewerblichen Bauflächen und den im Norden angrenzenden Wohnbauflächen müssen in der weiteren Planung vertieft untersucht und ggf. auf Ebene des Bebauungsplans entsprechende Maßnahmen getroffen werden.

9.6.3 Umweltauswirkungen

Aufgrund des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades durch die Gewerbefläche und die Nähe zu schützenswerter Wohnbebauung ist insbesondere mit Eingriffen in den Boden auf den bisher unversiegelten Bereichen und das Schutzgut Mensch zu rechnen. Aber auch das Schutzgut Klima/Luft wird, wenn auch in geringerem Umfang, beeinträchtigt. Durch die bestehenden Vorbelastungen sind die Eingriffe in die übrigen Schutzgüter voraussichtlich nicht erheblich. Kultur- oder Bodendenkmale sind nicht bekannt.
Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan/Grünordnungsplan) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Konflikte zu erkennen, die der vorgesehenen Festlegung im Flächennutzungsplan entgegenstehen.

10 Fläche 4, Bereich „Bauhof", Gemarkung Furtwangen

10.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach wird für die Fläche 4, Bereich „Bauhof" die bauleitplanerische Voraussetzung für den Neubau des Bauhofs an einem neuen Standort geschaffen. Der bisherige Standort des Bauhofs in Furtwangen wird zugunsten der Erweiterung einer benachbarten Firma aufgegeben. Zudem wird das Grundstück den Ansprüchen und Bedürfnissen des Bauhofs nicht mehr gerecht.
Des Weiteren sollen für das Flurstück 731/74 die Flächen der neu gebauten Straßenmeisterei fortgeschrieben werden. Die übrigen Flächen zum Sondergebiet Straßenmeisterei befinden sich auf der Gemarkung Neukirch und werden unter Fläche 8, Bereich „Straßenmeisterei" aufgeführt.

10.2 Lage und Umfang des Änderungsgebiets, Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich auf der Gemarkung Furtwangen, südwestlich und ca. 3,5 km entfernt von der Stadt Furtwangen. Im Norden grenzt es direkt an die B500. Im Westen grenzt die Straßenmeisterei mit ihren Baulichkeiten an das Gebiet an, im Norden und Osten Waldflächen.
Das Gesamtgebiet der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 731/74 und Teilflächen des Flurstücks 731/2.

10.3 Tatsächliche Nutzung

Der Geltungsbereich stellt sich überwiegend als Sukzessionswald aus Laub- und Nadelbäumen dar.

10.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

10.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Bereich des Plangebiets als „sonstige Waldfläche" dargestellt.

10.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010)

Das Änderungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach (2010) als landwirtschaftliche Fläche eingetragen. Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Trinkwasserschutzzone II.

10.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Die Teilfläche von Flurstück 731/2 befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des laufenden Bebauungsplanverfahrens „Bauhof" und wird in diesem als Sondergebiet Bauhof festgesetzt.
Das Flurstück 731/74 befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Straßenmeisterei" und wird in diesem als Sondergebiet Straßenmeisterei festgesetzt.

10.5 Begründung der Planänderung

10.5.1 Geplante Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan ist eine Ausweisung von geplanten Sonderbauflächen bzw. einer Sondergebietsfläche Bauhof zu prüfen und eine Ausweisung von Sonderbauflächen bzw. Sondergebietsflächen Straßenmeisterei vorgesehen.

10.5.2 Standorteignung

Die benachbarte Lage des Bauhofs zum Standort der Straßenmeisterei lässt eine synergetische Nutzung zu. Das Stadtgebiet mit seinen Teilorten ist sehr gut erreichbar. Durch die Lage von Siedlungsflächen entfernt, sind keine Störungen aus dem Nachtbetrieb zu erwarten. Die Grundstückstiefe lässt eine ausreichende Eingrünung und Sichtschutz gegenüber dem Umfeld zu, sodass eine landschaftlich-grünordnerische Einbindung gegenüber dem stark landschaftlich geprägten Umfeld gewährleistet werden kann.

10.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte

10.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung

Die verkehrliche Anbindung ist über die angrenzende B 500 hervorragend gewährleistet. Über die Bundesstraße ist die Stadt Furtwangen schnell zu erreichen.
Zusätzlich ist eine Anbindung über den ÖPNV gewährleistet. Eine Bushaltestelle befindet sich auf der B500, in direkter Nähe.

10.6.2 Mögliche Störungen

Durch die Planung wird Waldfläche i.S. § 2 LWaldG dauerhaft in Anspruch genommen. Eine Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 10 LWaldG wurde beantragt.
Vom Bauhof können Immissionen ausgehen, die den nahegelegenen Gasthof beeinträchtigen könnten.

10.6.3 Umweltauswirkungen

Aufgrund des zu erwartenden mittleren-hohen Versiegelungsgrades durch die Sonderbaufläche, der Lage im Wasserschutzgebiet Zone II, des vorhandenen wertvollen Biotopbestandes und des Vorkommens besonders geschützter Tierarten ist insbesondere mit Eingriffen in den Boden auf den bisher unversiegelten Bereichen, das Grundwasser und das Schutzgut Arten/Biotope und biologische Vielfalt zu rechnen. Kultur- oder Bodendenkmale sind nicht bekannt.
Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone II ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung führten dazu, dass das Planungsziel für den Bauhof nicht weiter verfolgt wird. Ein neuer Standort wird gesucht.
Die Flächen für die Straßenmeisterei werden im Zuge der Fortschreibung an den rechtskräftigen Bebauungsplan angepasst.

11 Fläche 5, Bereich „Berggasthof Brend", Gemarkung Furtwangen

11.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach erfolgt für die Fläche 5, Bereich „Berggasthof Brend" die bauleitplanerische Nachführung für die Erweiterung des Berggasthofes mit einem Hotelleriebereich und der Durchführung des Projekts „Naturerlebnis Park Brend" geschaffen, für das im Bereich des Brends ein Landschaftsspielbereich vorgesehen ist.

11.2 Lage und Umfang des Änderungsgebiets, Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet liegt in der Übergangszone vom Südöstlichen zum Hochschwarzwald, auf dem Furtwangener Hausberg „Brend" der Stadt Furtwangen. Das Gebiet ist von Wald umschlossen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,1 ha. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 964.

11.3 Tatsächliche Nutzung

Im Änderungsgebiet befindet sich der Gasthof Brend mit Parkplätzen, Außengelände und Waldflächen

11.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

11.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Bereich des Plangebiets als „Grenz- und Untergrenzflur" dargestellt.

11.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach mit Rechtskraft vom 18.12.2002 weist für das Plangebiet Waldflächen aus.

11.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Berggasthof Brend". Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes Berggasthof Brend, landwirtschaftliche Flächen, Grünflächen, Waldflächen und Verkehrsflächen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Fortschreibung anzupassen.

11.5 Begründung der Planänderung

11.5.1 Geplante Flächenausweisung

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan „Berggasthof Brend" ist die Ausweisung von Sonderbauflächen bzw. einer Sondergebietsfläche Berggasthof Brend, sowie die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft, Waldflächen und Grünflächen im Flächennutzungsplan vorgesehen.

11.5.2 Standorteignung

Der Standort eignet sich für die vorgesehene Nutzung. Das Grundstück hat bereits durch die Bebauung des Berggasthofes eine langjährige bauliche Vorprägung.

11.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte

11.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung

Die Erschließung ist über die bereits vorhandene Zufahrtsstraße weiterhin ausreichend gewährleistet. Von der Innenstadt Furtwangens ist das Gebiet in etwa 7 km erreichbar und ist insbesondere ein Ausflugsziel. Eine Busverbindung besteht nicht.

11.6.2 Mögliche Störungen

Das Gebiet hat einen starken landschaftlichen Bezug und ist für die Naherholung von Bedeutung. Auf eine naturverträgliche Entwicklung des Standortes ist zu achten.

11.6.3 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan „Berggasthof Brend" ist rechtskräftig. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird im Zuge der Fortschreibung lediglich angepasst.

12 Fläche 6, Bereich „Auf dem Moos", Gemarkung Furtwangen und Schönenbach

12.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach soll für die Fläche 6, Bereich „Auf dem Moos" der sich abzeichnende Strukturwandel auf dem Gebiet durch eine Gesamtplanung planungsrechtlich und zielgerichtet gesteuert werden. Die städtebauliche Situation soll im Gebiet verbessert werden und die stadträumliche Anbindung der Flächen in der Gesamtstadt aufgewertet werden. Mit der Flächennutzungsplanfortschreibung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und der Erweiterung der Fachhochschule geschaffen werden.

12.2 Lage und Umfang des Änderungsgebiets, Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich östlich der Innenstadt Furtwangens im Bregtal. Im Süden und Osten grenzt die Martin-Schmitt-Straße an das Gebiet an.
Nordwestlich der geplanten Sondergebietsfläche Hochschule erstrecken sich weitere Flächen der Hochschule. Im Norden grenzen Wohnbauflächen an das Gebiet an.
Das Gesamtgebiet der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 13,5 ha.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:
Nördlich der Breg:
296, 296/1, 379, 378, 379/12, 372/11, 372, 379/14, 377, 377/13, 375/1, 93/16, 28/2, 28/3, 14/4, 5/1, 14/3
Südlich der Breg:
teilw. 13/2, 14/2, 14/25, 11/5, teilw. 11/1, 14/22, 8/1, 8, 14/23, 14/20, 9, 11, 372/3, 375, 375/5, 373, 373/1, 373/2, 373/5, 373/4, 372/1, 372/2, 372/9, 372/7, 373/6, teilw. 371
Die Breg: Teilflächen des Flurstücks 7

12.3 Tatsächliche Nutzung

Auf dem Standort befinden sich ein Teil des Hochschulcampuses, verschiedene Gewerbebetriebe, drei großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe und mehrere Wohn- und Geschäftsgebäude. Im Nordosten schließen Wiesenflächen als Überschwemmungsfläche der Breg daran an.

12.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

12.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Bereich des Plangebiets als „Siedlungsfläche" dargestellt.

12.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010)

Das Änderungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach folgendermaßen ausgewiesen:
Das Gebiet ist von Westen her mit gewerblicher Nutzung belegt, nördlich der Breg ist eine Fläche zur Erweiterung der Fachhochschule als Gemeinbedarf eingelagert. Der Bereich zwischen Obertalstraße und Martin-Schmitt-Straße ist als geplante Fläche für Gewerbe ausgewiesen.

12.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Das Änderungsgebiet befindet sich im Bebauungsplan „Auf dem Moos". Im Westen, nördlich der Breg, ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschulgebiet für die Erweiterung

des Hochschulcampus festgesetzt. Daran anschließend ist im Osten und entlang der Allmendstraße ein Mischgebiet festgesetzt. Des Weiteren sind im Südosten und Südwesten Flächen als Gewerbegebiet und Industriegebiet festgesetzt. Ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe ist entlang der Breg im Südwesten und im Nordosten festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

12.5 Begründung der Planänderung

12.5.1 Geplante Flächenausweisung

Entsprechend den Ausweisungen im Bebauungsplan „Auf dem Moos" ist die Ausweisung von geplanten Sonderbauflächen bzw. Sondergebietsflächen für den Einzelhandel und die Hochschule, sowie von gewerblichen Bauflächen, geplanten gemischten Bauflächen und Grünflächen, sowie im Osten Überschwemmungsflächen im Bereich der Grünflächen im Flächennutzungsplan vorgesehen.

12.5.2 Standorteignung

Das Gebiet umfasst eines der wenigen ebenen Entwicklungsgebiete der Stadt Furtwangen. Die Bebauung erfolgt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches, so dass in der freien Landschaft Flächen geschont werden. Die Erweiterungsflächen für die Fachhochschule befinden sich direkt neben der bestehenden Fachhochschule in zentraler Lage zur Innenstadt Furtwangens.

12.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte

12.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung

Von der Martin-Schmitt-Straße und der Straße Auf dem Moos wird der südliche Teil des Gebietes erschlossen. Der nördliche Teil wird über die Allmendstraße bzw. Unterallmendstraße erschlossen und ist an das innerstädtische Straßennetz angebunden. Die geplanten Sondergebietsflächen für den großflächigen Einzelhandel sind über die Martin-Schmitt-Straße und die Straße Auf dem Moos sehr gut an das umliegende Straßennetz angebunden.
Das Gebiet verfügt über eine Bushaltestelle in der Martin-Schmitt-Straße und eine weitere in der Allmendstraße.

12.6.2 Mögliche Störungen

Da der Standort sich innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches befindet, muss auf ein Anknüpfen der neuen Baukörper an bestehende Strukturen und Bautypologien geachtet werden.
Die Verträglichkeit von großflächigem Einzelhandel wurde im Rahmen verschiedener Marktstrukturuntersuchungen überprüft und die Ergebnisse daraus im Bebauungsplanverfahren „Auf dem Moos" festgehalten.
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Lärmbelastung ausgehend vom Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm für die umliegenden Wohnbauflächen und Mischbauflächen anhand einer schalltechnischen Untersuchung überprüft und verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan formuliert.

12.6.3 Umweltauswirkungen

Aufgrund des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades durch die Gewerbeflächen und Sonderbauflächen und des in Teilbereichen vorhandenen wertvollen Biotopbestandes ist insbesondere mit Eingriffen in das Grundwasser und das Schutzgut Arten/Biotope und biologische Vielfalt zu rechnen. Durch die bestehenden Vorbelastungen sind die Eingriffe in die übrigen Schutzgüter voraussichtlich nicht erheblich. Kultur- oder Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan/Grünordnungsplan) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Konflikte zu erkennen, die der vorgesehenen Festlegung im Flächennutzungsplan entgegenstehen.

13 Fläche 7, Bereich „Altes Krankenhaus", Gemarkung Furtwangen

13.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach erfolgt für die Fläche 7, Bereich „Altes Krankenhaus" die planungsrechtliche Nachführung für die Ansiedlung einheimischer Unternehmen auf den Flächen des ehemaligen Krankenhauses und die Bereitstellung von weiteren Studentenwohnungen auf dem bereits vor wenigen Jahren umgebauten Personalwohnheim. Der Krankenhausbetrieb wurde eingestellt, da Erhalt und Betrieb den städtischen Haushalt zu sehr belasteten. Durch die stete Ausweisung neuer Studiengänge an der Hochschule Furtwangen wird ein erweiterter Bedarf an Studentenwohnungen gesehen.

13.2 Lage und Umfang des Änderungsgebiets, Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich im Norden der Innenstadt Furtwangens am Fuß des Meisterberges. An das Gebiet grenzen im Norden Grünlandflächen, im Westen die Breg und im Süden und Osten Mischbauflächen an.
Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,7 ha.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 418/9, 418/8, 418/7, 418/5, teilw. 416/30, 418/4, 418 und 418/3.

13.3 Tatsächliche Nutzung

Auf dem Standort befinden sich Gebäude des Studentenwohnheims und das ehemalige Krankenhaus.

13.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

13.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Bereich des Plangebiets als „Siedlungsfläche" dargestellt.

13.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach mit Rechtskraft vom 18.12.2002 weist für das Plangebiet Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Krankenhaus" aus.

13.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ehemaliges Krankenhausareal". Der nordöstliche Teil befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schützenbach-West, 2. Änderung". Im Bereich des ehemaligen Krankenhausareals ist ein Mischgebiet festgesetzt. Nördlich daran anschließend ist ein Sondergebiet Studentenwohnen festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Fortschreibung anzupassen.

13.5 Begründung der Planänderung

13.5.1 Geplante Flächenausweisung

Entsprechend den Ausweisungen im Bebauungsplan „Ehemaliges Krankenhausareal" ist die Ausweisung von Sonderbauflächen bzw. ein Sondergebiet Studentenwohnen, sowie die Aus-

weisung von gemischten Bauflächen vorgesehen. Entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan „Schützenbach-West, 2. Änderung" ist für den nordöstlichen Bereich die Ausweisung einer Wohnbaufläche vorgesehen. Der westliche Grundstücksbereich befindet sich zum Teil in Überschwemmungsflächen eines 100-jährlichen Hochwassers der Breg.

13.5.2 Standorteignung

Der Standort eignet sich für die vorgesehene Nutzung. Das Grundstück hat bereits durch die Bebauung des ehemaligen Krankenhausareals eine bauliche Vorprägung. Die Bebauung erfolgt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches als Maßnahme der Innenentwicklung.
Die Grundstückstiefe lässt eine ausreichende Eingrünung und Sichtschutz gegenüber dem Umfeld zu, so dass trotz der Stadtrandlage eine landschaftlich-grünordnerische Einbindung gewährleistet werden kann.

13.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte

13.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung

Für den Kraftverkehr besteht Anschluss über die Luisenstraße zur Tribergerstraße (B500). Fußläufig wird das Plangebiet von der Friedrichstraße über das „Luisenbrückle" erreicht.
Zusätzlich ist eine Anbindung über den ÖPNV gewährleistet. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Triberger Straße, im direkten Umfeld.

13.6.2 Mögliche Störungen

Aufgrund der Ortsrandlage ist der Standort prägend für die Stadtansicht. Von Bedeutung ist die Umsetzung einer sensiblen Bautypologie, die auf die bestehenden Strukturen im Umfeld eingeht. Es bestehen Sichtbeziehungen zur Innenstadt Furtwangens. Nutzungskonflikte zwischen den im Mischgebiet ansässigen Betrieben und dem Studentenwohnen sind nicht zu erwarten.

13.6.3 Umweltauswirkungen

Die Bebauungspläne „Ehemaliges Krankenhausareal" und „Schützenbach-West, 2. Änderung" sind rechtskräftig. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird im Zuge der Fortschreibung lediglich angepasst.

14 Fläche 8, Bereich „Straßenmeisterei", Gemarkung Neukirch

14.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach erfolgt für die Fläche 8, Bereich „Straßenmeisterei" die bauleitplanerische Nachführung für die Erweiterung der Straßenmeisterei geschaffen. Der Standort ist zukünftig als ausgegliederter Stützpunkt der beiden Straßenmeistereien Donaueschingen und Villingen-Schwenningen des Schwarzwald-Baar-Kreises, für die Betreuung des Straßennetzes und die Bewerkstelligung des Winterdienstes für den westlichen Bereich des Schwarzwald-Baar-Kreises zuständig.
Weitere Flächen zum Sondergebiet Straßenmeisterei befinden sich auf der Gemarkung Furtwangen und werden unter Fläche 4, Bereich „Bauhof" aufgeführt.

14.2 Lage und Umfang des Änderungsgebiets, Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich auf der Gemarkung Neukirch, südwestlich und ca. 3,5 km entfernt von der Stadt Furtwangen. Im Norden und Westen grenzt es direkt an die B500. Im Süden und Osten grenzt es an Waldflächen.
Das Gesamtgebiet der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 91/8 und 91/9.

14.3 Tatsächliche Nutzung

Bisher wurde die Fläche als Salzlager der Straßenbauverwaltung genutzt. Die Fläche wurde teilweise als Stützpunkt der Straßenmeisterei ausgebaut. Des Weiteren befindet sich ein Gebäude der Bergwacht, Parkplätze und Waldflächen auf dem Gelände.

14.4 Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation

14.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Bereich des Plangebiets als „sonstige Waldfläche" dargestellt.

14.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach mit Rechtskraft vom 18.12.2002 weist für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen aus. Das Gebäude des Salzlagers ist als Bestandsbau integriert.

14.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Die Flächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Straßenmeisterei" und sind in ihm als Sondergebiet Straßenmeisterei und Waldfläche festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Fortschreibung anzupassen.

14.5 Begründung der Planänderung

14.5.1 Geplante Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan ist eine Ausweisung von Sonderbauflächen bzw. einer Sondergebietsfläche Straßenmeisterei und Waldflächen vorgesehen.

14.5.2 Standorteignung

Der Standort eignet sich für die vorgesehene Nutzung und wird den Ansprüchen und Bedürfnissen der beiden Straßenmeistereien gerecht. Das Grundstück hat bereits durch die bestehende Salzlagerhalle der Straßenbauverwaltung eine bauliche Vorprägung. Das Grundstück lässt eine ausreichende Eingrünung gegenüber dem Umfeld zu, sodass eine landschaftlich-grünordnerische Einbindung gegenüber dem stark landschaftlich geprägten Umfeld gewährleistet werden kann.

14.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte

14.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung

Der neue Standort bietet eine verkehrsgünstige Lage direkt an das übergeordnete Verkehrsnetz.

14.6.2 Mögliche Störungen

Für die Inanspruchnahme der Waldflächen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Straßenmeisterei eine entsprechende Waldumwandlung durchgeführt.

14.6.3 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan „Straßenmeisterei"" ist rechtskräftig. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird im Zuge der Fortschreibung lediglich angepasst

15 Fläche 9, Bereich „Dorfmitte", Gemarkung Neukirch

15.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach erfolgt für die Fläche 9, Bereich „Dorfmitte" die bauleitplanerische Nachführung für die durchgeführte Neugestaltung des Ortsmittelpunktes. Der Rössleplatz wurde als Dorfplatz mit verschiedenen Spielgeräten und Sitzgelegenheiten neu gestaltet. Der vorhandene Gewölbekeller wurde saniert und dient als Veranstaltungsraum. Zusätzlich werden weiter östlich des Dorfplatzes drei Bauplätze durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt. Der dort ursprünglich angedachte Spielplatz wird zum Dorfplatz verlegt und dort realisiert. Die Verlegung des geplanten Spielplatzes zum Dorfplatz ermöglicht die Realisierung von Wohnbauplätzen, die eine angemessene Nachverdichtung innerorts bewirken.

15.2 Lage und Umfang der Änderungsgebiets, Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich in der Ortsmitte von Neukirch, im Kreuzungsbereich der Hauptstraße (L 127A) und der Schwarzwaldstraße. Im direkten Umfeld befinden sich Kirche, Schule, Kindergarten und Rathaus. Die zukünftige Wohnbaufläche befindet sich 50 m östlich davon und wird von der Schwarzwaldstraße und dem Rössleweg begrenzt.
Die Fläche des Geltungsbereiches zur Sonderbaufläche beträgt ca. 0,2 ha. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 33/45.
Die Fläche des Geltungsbereiches zur Wohnbaufläche beträgt ca. 0.2 ha. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 263.

15.3 Tatsächliche Nutzung

Der Standort wurde bereits als Dorfplatz neugestaltet. Davor lag die Fläche brach.
Auf dem Standort für die Wohnbaufläche befanden sich bisher Wiesenflächen.

15.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

15.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Bereich des Plangebiets als „Siedlungsfläche" dargestellt.

15.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach mit Rechtskraft vom 18.12.2002 weist für das Plangebiet Wohnbauflächen und für den östlichen Teil Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz aus.

15.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „1. Änderung Sommerberg und Dorfmitte" und ist in ihm als Sondergebiet für Freizeit und Kultur festgesetzt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach §13a BauGB durchgeführt. Demzufolge ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

15.5 Begründung der Planänderung

15.5.1 Geplante Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan ist eine Ausweisung von Sonderbauflächen bzw. von einem Sondergebiet Freizeit und Kultur vorgesehen. Die bisher geplante Wohnbaufläche entspricht weder der tatsächlichen Nutzung noch den Planungszielen.
Für die weiter im Osten liegende Grünfläche wird eine Wohnbaufläche ausgewiesen.

15.5.2 Standorteignung

Der Standort eignet sich für die vorgesehene Nutzung, da das Grundstück bereits als Ortsmittelpunkt bei den Bewohnern Neukirchs verstanden wird. Der Platz wird für Veranstaltungen genutzt.
Die Teilfläche im Osten eignet sich ebenfalls für die vorgesehene Nutzung. Die Grundstücke sind erschlossen, der Grundstückszuschnitt ermöglicht eine nach Süden ausgerichtet Bebauung und im angrenzenden Umfeld befinden sich weitere Wohnhäuser.

15.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte

15.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung

Der Standort ist über die angrenzende Hauptstraße gut erschlossen und durch seine Lage im zentralen Ortsbereich leicht auffindbar.
Eine Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet. Eine Bushaltestelle befindet sich auf dem Standort.

15.6.2 Mögliche Störungen

Starke Störungen sind nicht zu erwarten. Durch die Nutzung als Spielplatz und bei Veranstaltungen ist mit einem höheren Lärmaufkommen zu rechnen.

15.6.3 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan „1. Änderung Sommerberg und Dorfmitte" ist rechtskräftig. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird im Wege der Berichtigung lediglich angepasst.

16 Fläche 10, Bereich „Lochhäusle", Gemarkung Schönenbach

16.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach soll für die Fläche 10, Bereich „Lochhäusle" die bauleitplanerische Voraussetzung geschaffen werden, um einer bereits ortsansässigen Firma Erweiterungsflächen zu ermöglichen.

16.2 Lage und Umfang der Änderungsgebiets, Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet liegt östlich der Innenstadt Furtwangens am Engelsgrundbach.
Das Änderungsgebiet wird wie folgt begrenzt: im Norden durch die Straße Am Niegenhirschwald, im Osten und Süden durch die Waldgrenze und im Westen durch den Talweg, welcher in das Engelsgrundbachtal führt.
Das Gesamtgebiet der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 5,0 ha.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: teilw. 11/1, 14/14, 15/1, teilw. 12, teilw. 14/5 und 11/4.

16.3 Tatsächliche Nutzung

Neben dem Gewerbebetrieb befinden sich landwirtschaftliche Flächen und ein ehemaliger Sportplatz, welcher heute als Parkplatz genutzt wird, im Gebiet. Des Weiteren ist das Gebiet durch den Engelsgrundbach mit seiner Begleitvegetation gegliedert.

16.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

16.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Bereich des Plangebiets als „Grenz- und Untergrenzflur" und „sonstige Waldfläche" dargestellt.

16.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010)

Das Änderungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach folgendermaßen ausgewiesen:
Das Gebiet ist von Osten her mit geplanten gewerblichen Bauflächen belegt, westlich des Engelsgrundbachs sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Die restlichen Flächen sind landwirtschaftliche Flächen.

16.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Lochhäusle". Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung von einem Industriegebiet, Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für Landwirtschaft und Wald, sowie verschiedenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

16.5 Begründung der Planänderung

16.5.1 Geplante Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan ist eine Ausweisung von geplanten gewerblichen Bauflächen, Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen vorgesehen.

16.5.2 Standorteignung

Der Standort eignet sich für die vorgesehene Nutzung. Durch den bereits bestehenden Firmenbau hat das Grundstück eine bauliche Vorprägung. Die Betriebserweiterung ist am Standort möglich.

16.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte

16.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung

Das Gebiet ist über die Martin-Schmitt-Straße (L173) an das örtliche Straßennetz angebunden. Zusätzlich ist eine Anbindung über den ÖPNV gewährleistet. Eine Bushaltestelle befindet sich auf dem Gebiet direkt angrenzend an die Martin-Schmitt-Straße.

16.6.2 Mögliche Störungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Lärmbelastung der Firmenerweiterung auf die umliegende Bebauung überprüft. Eine Schallimmissionsprognose wurde durchgeführt und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan formuliert. Zur Verlegung des Engelsgrundbach wurde bereits ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

16.6.3 Umweltauswirkungen

Aufgrund des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades durch die Gewerbeflächen und des in Teilbereichen vorhandenen wertvollen Biotopbestandes ist insbesondere mit Eingriffen in den Boden auf den bisher unversiegelten Bereichen und das Schutzgut Arten/Biotope und biologische Vielfalt zu rechnen. Aber auch das Schutzgut Wasser (Engelsgrundbach) wird, wenn auch in geringerem Umfang, beeinträchtigt. Eingriffe in die übrigen Schutzgüter können durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden und sind voraussichtlich nicht erheblich. Kultur- oder Bodendenkmale sind nicht bekannt.
Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan/Grünordnungsplan) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Konflikte zu erkennen, die der vorgesehenen Festlegung im Flächennutzungsplan entgegenstehen.

17 Fläche 11, Bereich „Moosmatte / Kläranlage", Gemarkung Schönenbach

17.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach verfolgt die Stadt Furtwangen für die Fläche 11, Bereich „Moosmatte / Kläranlage" das Ziel, den sich abzeichnenden Strukturwandel im Gebiet mit einer Gesamtplanung planungsrechtlich und zielgerichtet zu steuern. Die Flächen des Änderungsgebietes stellen teilweise noch wichtige Siedlungs- und Entwicklungspotenziale der Stadt Furtwangen dar. Die Entwicklungspotenziale für die Stadt Furtwangen im Gebiet, aber auch im benachbarten Plangebiet „Auf dem Moos", sowie die Entwicklungs- und Umstrukturierungsabsichten Privater in diesen Bereichen sind planungsrechtlich gesichert. Des Weiteren sind Flächen für Versorgungseinrichtungen und Erweiterungsmöglichkeiten für die Kläranlage bereitgestellt.

17.2 Lage und Umfang der Änderungsgebiets, Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich östlich der Innenstadt Furtwangens im Bregtal. Das Gebiet wird im Norden von der Allemannenstraße und im Westen von der Martin-Schmitt-Straße begrenzt. Im Süden führt die Straße „Am Niegenhirschwald" am Gebiet entlang bzw. im südöstlichen Abschnitt durch das Gebiet durch. Westlich an das Gebiet angrenzend befindet sich der Bereich „Auf dem Moos" mit weiteren gewerblichen Bauflächen. Südwestlich grenzt der Bereich „Lochhäusle" mit gewerblichen Bauflächen an.
Das Gesamtgebiet der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 9,8 ha.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:
Im Norden:
13/3, 1/8, 19/4, 13/1, teilw. 19/1, 7
Im Osten:
19/3, 19/14, 19/15, 19/16
Im Süden:
teilw. 12, 19/13, 19/10, teilw. 19/5
Im Westen:
13/4, 13/5, 13/6

17.3 Tatsächliche Nutzung

Das Plangebiet ist vor allem im östlichen Bereich durch den Bachlauf der Breg und die daran angrenzenden Wiesenflächen bestimmt. Im südlichen Teil des Plangebietes liegt an der Straße „Am Niegenhirschwald", die Kläranlage der Stadt Furtwangen mit unterschiedlichen baulichen Anlagen. Westlich davon befinden sich Lagerflächen und ein Baubetriebshof. Im südöstlichen Planbereich ist an der Straße ‚Am Niegenhirschwald' ein Handwerksfachbetrieb angesiedelt. An der Alemannenstraße befindet sich eine historische Mühlenanlage.

17.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

17.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Bereich des Plangebiets als „Siedlungsfläche" und „Überschwemmungsgebiet" dargestellt.

17.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010)

Das Änderungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach folgendermaßen ausgewiesen:

Das Gebiet ist im westlichen Bereich mit einer Gemeinbedarfsfläche „Bauhof" belegt. Daran schließt östlich die Ausweisung der Kläranlage als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen an.
Wiederum östlich der Kläranlage ist ein Streifen Richtung Süden als geplante Fläche für Gewerbe ausgewiesen. Die übrigen Flächen sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt und werden überwiegend mit Überschwemmungsfläche überlagert.

17.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Das Gebiet befindet sich zu einem Großteil innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Moosmatte / Kläranlage". Im Bebauungsplan ist ein Mischgebiet, ein Gewerbegebiet, ein Industriegebiet, sowie Verkehrsflächen, Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt. Der südliche Teilbereich befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hofgrund" und ist in ihm als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Fortschreibung anzupassen.

17.5 Begründung der Planänderung

17.5.1 Geplante Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan ist eine Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Bereich des ehemaligen Bauhofstandortes und im Bereich Hofgrund vorgesehen.
Des Weiteren ist eine Ausweisung von gemischten Bauflächen zur Sicherung der historischen Mühlenanlage an der Allemannenstraße vorgesehen. Weitere Festsetzungen erfolgen für die Kläranlage als Versorgungsfläche und für die landwirtschaftlichen Flächen in Überlagerung mit Überschwemmungsflächen eines 100-jährlichen Hochwassers der Breg.

17.5.2 Standorteignung

Das Gebiet umfasst eines der wenigen ebenen Entwicklungsgebiete der Stadt Furtwangen. Die Bebauung erfolgt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches, so dass Freiflächen geschont werden. Die Flächen haben bereits durch ihre bisherigen Nutzungen eine bauliche Vorprägung. Durch die benachbarten gewerblichen Bauflächen können die beiden Gebiete zusammenfassend entwickelt werden. Der Standort eignet sich für die vorgesehene Nutzung.

17.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte

17.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung

Die Bauflächen werden über die bestehende Straße ‚Am Niegenhirschwald' erschlossen. Die Straße ‚Am Niegenhirschwald' ist im Westen an die L 173 Südtangente (Martin-Schmitt-Straße) angebunden; im Osten besteht eine untergeordnete Anbindung nach Norden an die Alemannenstraße. Im nahen Umfeld befindet sich in der Alemannenstraße eine Bushaltestelle.

17.6.2 Mögliche Störungen

Das Gebiet befindet sich am Stadteingang der Stadt Furtwangen. Demzufolge ist der Standort prägend für das Stadtbild von Furtwangen. Von Bedeutung ist die Umsetzung einer sensiblen Bautypologie, die auf die bestehenden Strukturen im Umfeld eingeht.

17.6.3 Umweltauswirkungen

Die Bebauungspläne „Moosmatte / Kläranlage" und „Hofgrund" sind rechtskräftig. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird im Zuge der Fortschreibung lediglich angepasst.

18 Fläche 12/14, Bereich „Rotenbauernhof, Gemarkung Schönenbach

18.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach sollen für die Fläche 12/14, Bereich „Rotenbauernhof" Vorbehaltsflächen für Gewerbe geschaffen werden. Konkrete Anfragen einer ortsansässigen Firma liegen vor.

18.2 Lage und Umfang des Änderungsgebiets, Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich auf der Gemarkung Schönenbach, am östlichen Ortsrand von Schönenbach und an der L 175.
An das Plangebiet grenzen im Süden Wohn- und Mischnutzung, im übrigen Bereich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
Das Gesamtgebiet der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:
108/30, 108 teilweise und 163 teilweise

18.3 Tatsächliche Nutzung

Die Flächen werden derzeit als Mähwiesen genutzt. Im Bereich befindet sich der Rotenbauernhof als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG.

18.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

18.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Bereich des Plangebiets als „Siedlungsfläche"„Grenz- und Untergrenzflur" dargestellt.

18.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach mit Rechtskraft vom 18.12.2002 weist für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft aus.

18.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Für das Änderungsgebiet besteht kein qualifizierter Bebauungsplan.

18.5 Begründung der Planänderung

18.5.1 Geplante Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan ist eine Ausweisung von geplanten gewerblichen Bauflächen vorgesehen.

18.5.2 Standorteignung

Das Gelände auf dem Grundstück ist eben. Die Bebauung erfolgt im Außenbereich. Die Grundstückstiefe lässt eine ausreichende Eingrünung und Sichtschutz gegenüber dem Umfeld zu, so dass eine landschaftlich-grünordnerische Einbindung möglicherweise gewährleistet werden kann.

18.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte

18.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung

Die verkehrliche Anbindung ist über die L175 gewährleistet.
Zusätzlich ist eine Anbindung über den ÖPNV gewährleistet. Es befinden sich zwei Bushaltestellen nördlich und südlich angrenzend an das Gebiet.

18.6.2 Mögliche Störungen

Durch eine gewerbliche Bebauung ist mit einer starken Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes zu rechnen.

18.6.3 Umweltauswirkungen

Aufgrund des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades durch die Gewerbeflächen, der in Teilbereichen besonderen Bodenfunktionen und der besonderen Klimafunktionen ist mit erheblichen Eingriffen in alle Schutzgüter zu rechnen. Aufgrund der geplanten Nutzung und der Nähe zum Vogelschutzgebiet können besonders geschützte Tierarten der FFH-Richtlinie beeinträchtigt werden. Der Rotenbauernhof stellt ein geschütztes Kulturdenkmal dar.
Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan/Grünordnungsplan) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Konflikte zu erkennen, die der vorgesehenen Festlegung im Flächennutzungsplan entgegenstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf Bebauungsplanebene voraussichtlich vertiefende Untersuchungen zum Immissionsschutz, zu denkmalpflegerischen Belangen und zum Artenschutz erforderlich sein werden.

19 Fläche 13, Bereich „Vorderes Reibschental", Gemarkung Rohrbach

19.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach sollen für die Fläche 13, Bereich „Vorderes Reibschental" Vorbehaltsflächen für Wohnbauplätze und Gewerbeflächen für zwei kleinere Handwerksbetriebe, die einen Bedarf angemeldet haben, sowie Erweiterungsflächen für den ortsansässigen Betrieb im Osten des Änderungsgebietes geschaffen werden, der sonst keine Vorbehaltsflächen hat. Zudem liegen auch konkrete Anfragen für die Wohnbauplätze vor.

19.2 Lage und Umfang der Änderungsgebiets, Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich auf der Gemarkung Rohrbach, am südwestlichen Ortsrand im Vorderen Reibschental. Nördlich des Gebiets befindet sich die angrenzende Wohnbebauung, östlich angrenzend liegt ein Gewerbebetrieb, sowie südlich und westlich befinden sich Wiesenflächen. Der Reibschenbach liegt innerhalb der südlich an das Gebiet angrenzenden Wiesenflächen. Von der nördlich an das Gebiet angrenzenden Reibschentalstraße bis zu diesen südlich angrenzenden Wiesenflächen liegt das Gelände am Hang.
Das Gesamtgebiet der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: 102/4 und teilweise 97.

19.3 Tatsächliche Nutzung

Das Gebiet wird im Osten derzeit von einem Gewerbebetrieb genutzt. Die übrigen Flächen sind Wiesenflächen.

19.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

19.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Bereich des Plangebiets als „Siedlungsfläche" und „Grenz- und Untergrenzflur" dargestellt.

19.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010)

Das Änderungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach als geplante gemischte Baufläche und als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

19.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Die Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes „Am Reibschenbach" und sind als Gewerbegebiet, Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet und im Bereich des Reibschenbaches als Grünflächen festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

19.5 Begründung der Planänderung

19.5.1 Geplante Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan ist eine Ausweisung von geplanten Gewerblichen Bauflächen sowie geplanten Wohnbauflächen und Mischbauflächen vorgesehen.

19.5.2 Standorteignung

Der Standort eignet sich für die vorgesehene Nutzung als Arrondierung des Siedlungsbereiches. Durch den bereits bestehenden Firmenbau hat das Grundstück eine bauliche Vorprägung. Die Grundstückstiefe lässt eine ausreichende Eingrünung und Sichtschutz gegenüber dem Umfeld zu, so dass trotz der Ortsrandlage eine landschaftlich-grünordnerische Einbindung gewährleistet werden kann.
Für die weiter im Westen liegenden gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen muss die Bebauung aufgrund der Hanglage dem Gelände angepasst werden. Der Standort ist geeignet um die Neuausweisung von Wohnbauflächen in Form einer Arrondierung zu den bereits bestehenden Wohnbauflächen anzuordnen.

19.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte

19.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung

Über die L 175 ist das Gebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden.
Durch die bestehende und angrenzende Reibschentalstraße können die Flächen mit geringem Erschließungsaufwand bereit gestellt werden.
Rohrbach ist über eine Bushaltestelle an den ÖPNV angebunden.

19.6.2 Mögliche Störungen

Nutzungskonflikte zwischen der Betriebserweiterung und der benachbarten Wohnbebauung sind zu vermeiden. Ein Einfügen des Baukörpers der Betriebserweiterung in die bestehende Struktur des Umfeldes muss sicher gestellt werden. Vom Gewerbebetrieb können Immissionen ausgehen, die die im Norden gelegene Wohnbebauung beeinträchtigen könnten. Mögliche Konfliktpotentiale zwischen den geplanten gewerblichen Bauflächen und den im Norden gelegenen Wohnbauflächen müssen in der weiteren Planung vertieft untersucht und ggf. auf Ebene des Bebauungsplans entsprechende Maßnahmen getroffen werden.

19.6.3 Umweltauswirkungen

Aufgrund des zu erwartenden mittleren-hohen Versiegelungsgrades durch die Gewerbe- und Mischbauflächen, der besonderen Bodenfunktionen und des in Teilbereichen vorhandenen wertvollen Biotopbestandes ist mit erheblichen Eingriffen in den Boden und das Schutzgut Arten/Biotope und biologische Vielfalt zu rechnen. Aber auch die Schutzgüter Klima/Luft, Mensch und Landschaftsbild/Erholung werden, wenn auch in geringerem Umfang, beeinträchtigt. Kultur- oder Bodendenkmale sind nicht bekannt.
Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan/Grünordnungsplan) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Konflikte zu erkennen, die der vorgesehenen Festlegung im Flächennutzungsplan entgegenstehen.

20 Fläche 15, Bereich „Dörfle", Gemarkung Rohrbach

20.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach wird für die Fläche 15, Bereich „Dörfle" die bauleitplanerische Voraussetzung für die Ausweisung von geplanten gewerblichen Bauflächen geprüft. Die Ausweisung dieser Fläche soll dem dort ansässigen Betrieb eine Erweiterung ermöglichen.

20.2 Lage und Umfang des Änderungsgebiets, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teil von Rohrbach an der L 175. An das Plangebiet grenzen im Norden Wohngebäude, im Osten und Süden Wiesenflächen und im Westen ein Gewerbebetrieb an.
Das Gesamtgebiet der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 11.

20.3 Tatsächliche Nutzung

Auf dem Gelände befindet sich die Lagerhalle eines Gewerbebetriebes.

20.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

20.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Bereich des Plangebiets als „Grenz- und Untergrenzflur" dargestellt.

20.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach mit Rechtskraft vom 18.12.2002 weist für das Plangebiet eine Gemischte Baufläche aus.

20.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Für das Änderungsgebiet besteht kein qualifizierter Bebauungsplan.

20.5 Begründung der Planänderung

20.5.1 Geplante Flächenausweisung

Es ist eine Ausweisung als geplante gewerbliche Baufläche zu prüfen.

20.5.2 Standorteignung

Das Grundstück hat durch die Lagerhalle bereits eine bauliche Vorprägung. Die Bebauung erfolgt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches, so dass Freiflächen geschont werden. Die Grundstückstiefe lässt eine ausreichende Eingrünung und Sichtschutz gegenüber der Kreisstraße zu, so dass trotz der Ortsrandlage eine landschaftlich-grünordnerische Einbindung gewährleistet werden kann.

20.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte

20.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung

Die verkehrliche Anbindung ist über die angrenzende L175 gewährleistet. Rohrbach ist über eine Bushaltestelle an den ÖPNV angebunden.

20.6.2 Mögliche Störungen

Aufgrund der Ortsrandlage ist der Standort prägend für die Ortsansicht. Die isolierte Ausweisung einer Gewerbefläche in dieser Größenordnung erscheint im Sinne der Ortsentwicklung nicht sinnvoll. Der Standort ist wenig geeignet um Entwicklungspotential für weitere Gewerbeflächen im direkten Umfeld zu bieten. Im direkten Umfeld befinden sich Überschwemmungsflächen des Rohrbaches. Aufgrund der genannten Störungen wird das Planungsziel nicht weiter verfolgt.

20.6.3 Umweltauswirkungen

Aufgrund der Vorbelastungen durch das bestehende Betriebsgelände ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen. Das Schutzgut Mensch wird voraussichtlich nur in geringem Umfang beeinträchtigt.
Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan/Grünordnungsplan) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Konflikte zu erkennen, die der vorgesehenen Festlegung im Flächennutzungsplan entgegenstehen.

21 Fläche 16, Bereich „Ob der Eck", Gemarkung Gütenbach

21.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach erfolgt für die Fläche 16, Bereich „Ob der Eck" die bauleitplanerische Nachführung für die Entwicklung des Gewerbegebiets „Ob der Eck". Den im Baugebiet bereits angesiedelten Betrieben werden dringend erforderliche Entwicklungsmöglichkeiten zugesichert. Des Weiteren wird der Zersiedelung der Landschaft entgegen gewirkt und eine wünschenswerte Konzentration und Schwerpunktbildung gewerblicher Ansiedlung erreicht.

21.2 Lage und Umfang der Änderungsgebiets, Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich im Osten der Gemarkung Gütenbach und grenzt unmittelbar an Furtwanger Gemarkung an. Es befindet sich auf einem Höhenrücken zwischen den beiden Orten mit einer Höhenlage von ca. 1000 m über NN.
Das Gesamtgebiet der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 7,1 ha.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:
Im Norden die Flurstücke 258, 258/1, 258/2, 266, 258/3, 258/4, 257/1, 257, 256/1, 256, 265, 255, 157/11, 264 teilweise; im Osten die Flurstücke 263, 260, 267, 262; im Süden die Flurstücke 158, 158/8; und im Süd-Westen das Flurstück 259.

21.3 Tatsächliche Nutzung

Die Flächen werden zu einem Großteil vom Gewerbegebiet „Ob dem Eck" genutzt. Im Westen schließen Mähwiesen an das Gewerbegebiet an.

21.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

21.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Bereich des Plangebiets als „bestehende Siedlungsfläche" dargestellt.

21.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010)

Das Änderungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach mit geplanten gewerblichen, geplanten gemischten Bauflächen und landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen.

21.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungspläne „Ob der Eck, Teil I" und „Ob der Eck, Teil II". Die Flächen sind als Gewerbegebiet und Mischgebiet, sowie Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Fortschreibung anzupassen.

21.5 Begründung der Planänderung

21.5.1 Geplante Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im nördlichen, südlichen und westlichen Bereich, sowie die Ausweisung von gemischten Bauflächen im südöstlichen Bereich vorgesehen. Von Nord über West bis Süd ist entlang des Geltungsbereiches die Ausweisung von Grünflächen vorgesehen.

21.5.2 Standorteignung

Der Standort eignet sich für die vorgesehene Nutzung. Das Gebiet umfasst eines der wenigen Entwicklungsgebiete der Städte Furtwangen und Gütenbach.
Durch die bereits bestehenden Gewerbebetriebe hat das Gebiet eine bauliche Vorprägung. An den Gebietsrändern lässt die jeweilige Grundstückstiefe eine ausreichende Eingrünung und Sichtschutz gegenüber dem Umfeld zu, sodass eine landschaftlich-grünordnerische Einbindung gewährleistet werden kann.

21.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte

21.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung

Die verkehrliche Anbindung ist über die L173 in Richtung Gütenbach und in Richtung Furtwangen sicher gestellt.
Das Gebiet verfügt über eine Bushaltstelle an der L173.

21.6.2 Mögliche Störungen

Das Gebiet hat einen stark landschaftlichen Bezug. Von Bedeutung ist die Umsetzung einer sensiblen Bautypologie, die auf die bestehenden Strukturen im Umfeld eingeht. Der Neuversiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplänen getroffen.

21.6.3 Umweltauswirkungen

Die Bebauungspläne „Ob der Eck, Teil I" und „Ob der Eck, Teil II" sind rechtskräftig. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird im Zuge der Fortschreibung lediglich angepasst.

22 Fläche 17, Bereich „Parkplatz", Gemarkung Gütenbach

22.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach erfolgt für die Fläche 17, Bereich „Parkplatz" die bauleitplanerische Nachführung für die Errichtung eines Parkplatzes, um den im Gebiet angesiedelten Betrieben weiter dringend erforderliche Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Somit werden zusätzliche Flächen für eine geordnete Unterbringung der steigenden Anzahl von Mitarbeiterfahrzeugen gewährleistet, zumal das Gebiet durch den öffentlichen Nahverkehr als nahezu nicht erschlossen anzusehen ist.
Im Gewerbegebiet „Ob der Eck" ist eine Parkierungsfläche in dieser Größenordnung nicht realisierbar. Zur Verfügung stehende Flächen sind für die weitere bauliche Entwicklung der Unternehmen im Gewerbegebiet reserviert. Zusätzlich verhindert die teilweise extreme Hanglage im Gewerbegebiet die weitere Realisierung von Parkierungsflächen, da erhebliche Geländeschnitte und Erdbewegungen erforderlich wären.

22.2 Lage und Umfang der Änderungsgebiets, Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet liegt direkt südlich der L173 auf der Gemarkung Gütenbach. Östlich wird das Gebiet durch den bestehenden Kohlerwaldweg, westlich durch den Wanderweg begrenzt. Im Süden schließen Wiesenflächen an das Gebiet an.
Das Gesamtgebiet der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen von Flurstück 158/1.

22.3 Tatsächliche Nutzung

Die Flächen stellen sich als Wiesenflächen dar, im Nordwesten befindet sich ein Parkplatz.

22.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

22.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Bereich des Plangebiets als „sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche" dargestellt.

22.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010)

Das Änderungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

22.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Für das Änderungsgebiet besteht der rechtsgültige Bebauungsplan „Kohlerwald", in dem die Flächen als Sondergebiet Parken festgesetzt sind. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Fortschreibung anzupassen.

22.5 Begründung der Planänderung

22.5.1 Geplante Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan ist die Ausweisung von Sonderbauflächen bzw. einer Sondergebietsfläche Parken vorgesehen.

22.5.2 Standorteignung

Der Standort eignet sich für die vorgesehene Nutzung. Aus früheren Nutzungen ist bereits eine Parkierungsfläche im geringen Umfang vorhanden. Der Standort hat lediglich eine leichte Neigung nach Westen.
Die geplante Parkierungsanordnung lässt eine ausreichende Eingrünung und innere Durchgrünung gegenüber dem Umfeld zu, sodass eine landschaftlich-grünordnerische Einbindung gewährleistet werden kann.

22.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte

22.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung

Die Flächen befinden sich angrenzend an die L173 und ermöglichen eine einfache und schnelle Erschließung. Aus früheren Nutzungen ist bereits eine Zufahrt vorhanden.

22.6.2 Mögliche Störungen

Das Gebiet hat einen stark landschaftlichen Bezug. Von Bedeutung ist die Umsetzung einer Nutzung des Grundstückes, die sensibel auf die bestehenden Strukturen im Umfeld eingeht. Um die Landschaft zu schonen, ist der Neuversiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan „Kohlerwald" getroffen.

22.6.3 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan „Kohlerwald" ist rechtskräftig. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird im Zuge der Fortschreibung lediglich angepasst.

23 Fläche 18, Bereich „Interkommunales Gewerbegebiet", Gemarkung Gütenbach / Furtwangen-Neukirch

23.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach wird für die Fläche 18, Bereich „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck" die bauleitplanerische Voraussetzung für die Entwicklung eines Interkommunalen Gewerbegebiets der Stadt Furtwangen und der Gemeinde Gütenbach geschaffen.
Neuen Firmen und den bereits im benachbarten Gewerbegebiet „Ob der Eck" angesiedelten Betrieben sollen weiter dringend erforderliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden. Des Weiteren soll der Zersiedelung der Landschaft entgegen gewirkt werden und eine wünschenswerte Konzentration und Schwerpunktbildung gewerblicher Ansiedlung erreicht werden.

23.2 Lage und Umfang der Änderungsgebiets, Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich mit dem östlichen Teil auf der Gemarkung Furtwangen, und mit dem westlichen Teil auf der Gemarkung Gütenbach. Im Westen grenzt das Gebiet direkt an das Gewerbegebiet „Ob der Eck an". Es befindet sich auf einem Höhenrücken zwischen den beiden Orten mit einer Höhenlage von ca. 1000 m über NN.
Das Gesamtgebiet der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 5,6 ha.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen:
Im Norden die Flurstücke 159/1, 93/3; im Osten teilweise das Flurstück 93; im Süden das Flurstück 91/4 und im Westen die Flurstücke 261,157/8, 264.

23.3 Tatsächliche Nutzung

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

23.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

23.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Bereich des Plangebiets als „Grenz- und Untergrenzflur" dargestellt.

23.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010)

Das Änderungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach folgendermaßen ausgewiesen:
Im östlichen und südlichen Bereich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im westlichen Bereich befinden sich geplante gemischte und gewerbliche Bauflächen.

23.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Im Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck" sind die Flächen als Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet, sowie als Grünflächen und Verkehrsflächen festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

23.5 Begründung der Planänderung

23.5.1 Geplante Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan ist die Ausweisung von geplanten gewerblichen Flächen sowie die Ausweisung von Grünflächen am nördlichen und östlichen Gebietsrand vorgesehen.

23.5.2 Standorteignung

Der Standort eignet sich für die vorgesehene Nutzung. Der Standort kann als bedingt eben bezeichnet werden und hat eine leichte Neigung nach Westen, damit umfasst das Gebiet eines der wenigen fast ebenen Entwicklungsgebiete von Furtwangen und Gütenbach. Durch die benachbarten gewerblichen Bauflächen können die beiden Gebiete zusammenfassend entwickelt werden. An den Gebietsrändern lässt die jeweilige Grundstückstiefe eine ausreichende Eingrünung und Sichtschutz gegenüber dem Umfeld zu, sodass eine landschaftlich-grünordnerische Einbindung gewährleistet werden kann.

23.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte

23.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung

Die verkehrliche Anbindung ist über die L173 in Richtung Gütenbach und in Richtung Furtwangen sicher gestellt. Das Gebiet verfügt über eine Bushaltstelle an der L173.

23.6.2 Mögliche Störungen

Das Gebiet hat einen stark landschaftlichen Bezug. Von Bedeutung ist die Umsetzung einer sensiblen Bautypologie, die auf die bestehenden Strukturen im Umfeld eingeht. Der Neuversiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet" getroffen.

23.6.3 Umweltauswirkungen

Aufgrund des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades durch die Gewerbeflächen, des in Teilbereichen vorhandenen wertvollen Biotopbestandes mit dem Vorkommen artenschutzrelevanter Arten und der exponierten landschaftlichen Lage ist mit erheblichen Eingriffen in den Boden, das Wasser, das Schutzgut Arten/Biotope und biologische Vielfalt und das Landschaftsbild zu rechnen. Aber auch die Schutzgüter Klima/Luft und Mensch werden, wenn auch in geringerem Umfang, beeinträchtigt. Kultur- oder Bodendenkmale sind nicht bekannt.
Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan/Grünordnungsplan) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Konflikte zu erkennen, die der vorgesehenen Festlegung im Flächennutzungsplan entgegenstehen.

24 Fläche 19, Bereich „Hinterm Wald", Gemarkung Gütenbach / Furtwangen-Neukirch

24.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach sollen für die Fläche 19, Bereich „Hinterm Wald" Vorbehaltsflächen für Wohnbauplätze geschaffen werden. Bauplätze wurden bereits verkauft und ein Neubauvorhaben bereits genehmigt.

24.2 Lage und Umfang der Änderungsgebiets, Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich auf der Gemarkung Neukirch, am nördlichen Ortsrand von Neukirch. Südlich und westlich befindet sich die angrenzende Wohnbebauung, sowie nördlich und östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen.
Das Gesamtgebiet der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 71, 72 teilw. und 48 teilw..

24.3 Tatsächliche Nutzung

Auf dem Gebiet befinden sich Wiesenflächen.

24.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

24.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Bereich des Plangebiets als „Siedlungsfläche" und „Sonstige Waldfläche" dargestellt.

24.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach mit Rechtskraft vom 18.12.2002 weißt für das Plangebiet Grünfläche aus.

24.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Die Flächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hinterm Wald" und sind als allgemeines Wohngebiet und als landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Das Bebauungsplanverfahren erfolgte nach § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

24.5 Begründung der Planänderung

24.5.1 Geplante Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan ist eine Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehen.

24.5.2 Standorteignung

Der Standort eignet sich für die vorgesehene Nutzung. Die Flächen befinden sich innerhalb des Siedlungsbereiches.
Der Standort ist geeignet um die Neuausweisung von Wohnbauflächen in Form einer Arrondierung zu den bereits bestehenden Wohnbauflächen anzuordnen.

24.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte

24.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung

Neukirch ist über die nahe gelegene B500 gut erschlossen. Über eine neue Stichstraße in Verlängerung zum Kandelweg kann das Gebiet erschlossen werden. Eine Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet. Neukirch verfügt über eine Bushaltestelle in Ortsmitte.

24.6.2 Mögliche Störungen

Auf ein Einfügen der neuen Baukörper an die umliegende Bebauungsstruktur ist zu achten.

24.6.3 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan „Hinterm Wald" ist rechtskräftig. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird im Wege der Berichtigung lediglich angepasst.

25 Fläche 20, Bereich „Nahversorgung EDEKA Bregstraße", Gemarkung Furtwangen

25.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach erfolgt für die Fläche 20, Bereich „Nahversorgung EDEKA Bregstraße" die planungsrechtliche Nachführung für die Erweiterung des Nahversorgers EDEKA in der Bregstraße in der Stadt Furtwangen. Durch den Neubau soll der Markt eine größere Verkaufsfläche anbieten können, da der vorherige Markt dem Bedarf nicht mehr gerecht wird.

25.2 Lage und Umfang des Änderungsgebiets, Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich westlich der Innenstadt Furtwangens. An das Gebiet grenzen Gewerbeflächen an.
Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,6 ha.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 699 und 699/10.

25.3 Tatsächliche Nutzung

Auf dem Gelände befindet sich der Edeka-Lebensmittelmarkt mit Parkplätzen

25.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

25.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Bereich des Plangebiets als „Siedlungsfläche" dargestellt.

25.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach mit Rechtskraft vom 18.12.2002 weist für das Plangebiet Gewerbeflächen aus.

25.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nahversorgung EDEKA Bregstraße". Für das Gebiet ist ein Sondergebiet Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Fortschreibung anzupassen.

25.5 Begründung der Planänderung

25.5.1 Geplante Flächenausweisung

Entsprechend den Ausweisungen im Bebauungsplan „Nahversorgung EDEKA Bregstraße" ist die Ausweisung von Sonderbauflächen bzw. ein Sondergebiet Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel vorgesehen.

25.5.2 Standorteignung

Der Standort eignet sich für die vorgesehene Nutzung. Das Grundstück hat bereits durch die vorherige Nutzung des Lebensmittelmarktes eine bauliche Vorprägung. Die Bebauung erfolgt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches als Maßnahme der Innenentwicklung.

25.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte

25.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung

Das Grundstück befindet sich direkt an der Bregstraße, einer der Hauptverbindungen durch die Stadt Furtwangen (B500). Eine Bushaltestelle befindet sich in der Bregstraße, im direktem Umfeld. Stellplätze sind auf dem Grundstück ausreichend vorhanden.

25.6.2 Mögliche Störungen

Nutzungskonflikte mit der umliegenden gewerblichen Bebauung sind nicht zu erwarten.

25.6.3 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan „Nahversorgung EDEKA Bregstraße" ist rechtskräftig. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird im Zuge der Fortschreibung lediglich angepasst.

26 Fläche 21, Bereich „Hintertal II", Gemarkung Gütenbach

26.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach sollen für die Fläche 21, Bereich „Hintertal II" Vorbehaltsflächen für Wohnbauplätze geschaffen werden. Konkrete Anfragen für Bauplätze liegen vor.

26.2 Lage und Umfang der Änderungsgebiets, Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich auf der Gemarkung Gütenbach, 1,5 km nördlich des Ortskerns, im Hintertal. An das Plangebiet grenzen im Süden und Norden Wohnnutzung und landwirtschaftliche Hofstellen, im übrigen Bereich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
Das Gesamtgebiet der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 202 und 190/4.

26.3 Tatsächliche Nutzung

Die Flächen sind Wiesenflächen.

26.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

26.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Bereich des Plangebiets als „Grenz- und Untergrenzflur" dargestellt.

26.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010)

Das Änderungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

26.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Für das Änderungsgebiet besteht kein qualifizierter Bebauungsplan.

26.5 Begründung der Planänderung

26.5.1 Geplante Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan ist eine Ausweisung von geplanten Wohnbauflächen vorgesehen.

26.5.2 Standorteignung

Der Standort eignet sich für die vorgesehene Nutzung als Arrondierung des Siedlungsbereiches. Das Änderungsgebiet befindet sich zwischen den beiden bebauten Bereichen Hintertal und Eckle,. Das Änderungsgebiet führt die beiden Bereiche zu einer Einheit zusammen. Eine bauliche Vorprägung besteht. Die Topografie ermöglicht eine sinnvolle Grundstücksbebauung.
Die Grundstückstiefe lässt eine ausreichende Eingrünung und Sichtschutz gegenüber dem Umfeld zu, so dass trotz der Ortsrandlage eine landschaftlich-grünordnerische Einbindung gewährleistet werden kann.

26.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte

26.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung

Das Änderungsgebiet ist über die angrenzende Erschließungsstraße erschlossen.
Gütenbach ist über eine Bushaltestelle an den ÖPNV angebunden.

26.6.2 Mögliche Störungen

Aufgrund der Ortsrandlage ist der Standort prägend für die Ortsansicht.
Von Bedeutung ist die Umsetzung einer sensiblen Bautypologie, die auf die bestehenden Strukturen im Umfeld eingeht.

26.6.3 Umweltauswirkungen

Durch die Planung ist überwiegend mit erheblichen Eingriffen in den Boden zu rechnen. Die übrigen Schutzgüter werden nur in geringem Umfang beeinträchtigt. Kultur- oder Bodendenkmale sind nicht bekannt.
Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan/Grünordnungsplan) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Konflikte zu erkennen, die der vorgesehenen Festlegung im Flächennutzungsplan entgegenstehen.

27 Fläche 22, Bereich „Wirtsbuck", Gemarkung Gütenbach

27.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach sollen für die Fläche 22, Bereich „Wirtsbuck" Vorbehaltsflächen für Wohnbauplätze geschaffen werden. Konkrete Anfragen für Bauplätze liegen vor.
Die flächenmäßige und aus städteplanerischer Sicht für den Ortskern bedeutsame Wohnbaufläche Wirtsbuck mit ca. 1,5 ha wurde bei der letzten Fortschreibung des FNP herausgenommen. Grund hierfür war, die zum damaligen Zeitpunkt fehlende Mobilisierbarkeit. Für die Gemeinde Gütenbach ist die Wohnbebauung auf dieser Fläche jedoch weiterhin zu verfolgen, da es hier wegen der topografischen Lage und der Nähe zum Ortskern um die attraktivste Fläche innerhalb der Gemarkung handelt. Die Fläche soll daher am Wirtsbuck mit einer Fläche von ca. 0,5 ha als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

27.2 Lage und Umfang der Änderungsgebiets, Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich auf der Gemarkung Gütenbach, am südlichen Ortsrand. An das Gebiet grenzen im Norden Wohnbauflächen, im Süden Waldflächen, im übrigen Bereich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
Das Gesamtgebiet der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen des Flurstücks 145 und142.

27.3 Tatsächliche Nutzung

Die Flächen sind Wiesenflächen.

27.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

27.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Bereich des Plangebiets als „Grenz- und Untergrenzflur" dargestellt.

27.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010)

Das Änderungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

27.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Für das Änderungsgebiet besteht kein qualifizierter Bebauungsplan.

27.5 Begründung der Planänderung

27.5.1 Geplante Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan ist eine Ausweisung von geplanten Wohnbauflächen vorgesehen.

27.5.2 Standorteignung

Der Standort eignet sich für die vorgesehene Nutzung als Arrondierung des Siedlungsbereiches. Die Topografie ermöglicht eine sinnvolle Grundstücksbebauung.

27.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte

27.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung

Das Änderungsgebiet ist über die angrenzende Erschließungsstraße erschlossen.
Gütenbach ist über eine Bushaltestelle an den ÖPNV angebunden.

27.6.2 Mögliche Störungen

Aufgrund der Lage im stark landschaftlich geprägten Umfeld ist die Umsetzung einer sensiblen Bautypologie von Bedeutung, die auf die bestehenden Strukturen im Umfeld eingeht.

27.6.3 Umweltauswirkungen

Durch die Planung ist überwiegend mit erheblichen Eingriffen in den Boden und das Klima zu rechnen. Die übrigen Schutzgüter werden nur in geringem Umfang beeinträchtigt. Kultur- oder Bodendenkmale sind nicht bekannt.
Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan/Grünordnungsplan) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Konflikte zu erkennen, die der vorgesehenen Festlegung im Flächennutzungsplan entgegenstehen.

28 Fläche 23, Bereich „Backküchenacker", Gemarkung Gütenbach

28.1 Anlass und Ziele der zu ändernden Flächenausweisung

Mit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach sollen für die Fläche 23, Bereich „Backküchenacker" die geplanten Wohnbauflächen herausgenommen werden und die ursprüngliche Flächenausweisung aus dem FNP 2010 mit landwirtschaftlichen Flächen wieder ausgewiesen werden.
Bei der letzten Fortschreibung (1. Fortschreibung) wurden diese Flächen ausgewiesen, da unter damaligen Gesichtspunkten hier die höchste Mobilisierbarkeit erschien und die Erschließung sowie Verkehrsanbindung in Richtung Furtwangen und dem Gewerbegebiet Neueck einfach realisierbar wären. Aus städtebaulicher Sicht, sollen diese Flächen jedoch nachrangig in Erwägung gezogen werden. Vorrangig wird die Stärkung des Ortskerns und der vorhandenen Siedlungen verfolgt.

28.2 Lage und Umfang der Änderungsgebiets, Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet ca. 1 km außerhalb der Ortslage von Gütenbach im Vordertal, östlich des „Scheerenhofes". Das Gebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Westen schließt der Scheerenhof an. Südlich verläuft die L 173. Das Gesamtgebiet der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen des Flurstücks 150.

28.3 Tatsächliche Nutzung

Die Flächen sind Wiesenflächen.

28.4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

28.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Bereich des Plangebiets als „Grenz- und Untergrenzflur" dargestellt.

28.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan 2010)

Das Änderungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

28.4.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Für das Änderungsgebiet besteht kein qualifizierter Bebauungsplan.

28.5 Begründung der Planänderung

28.5.1 Geplante Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan ist eine Ausweisung von landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.

28.5.2 Standorteignung

Die Flächen sind für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet.

28.6 Auswirkungen der Planung / Mögliche Nutzungskonflikte

28.6.1 Verkehrliche Auswirkungen / Erschließung

Verkehrlich Auswirkungen sind keine zu erwarten.
Das Änderungsgebiet ist über die B500 und die angrenzende Erschließungsstraße zum Scheerenhof erschlossen.

28.6.2 Mögliche Störungen

Die Wohnbaufläche Backküchenacker soll wieder in die ursprüngliche Flächenausweisung zurückgeführt werden, da ein mögliches Baugebiet bei Ausweisung von geplanten Wohnbauflächen aufgrund seiner abgerückten Lage zum Ortskern ein Siedlungssolitär darstellen würde und eine Zersiedelung bewirken würde. Es bestehen keine räumlichen Entwicklungspotentiale im unmittelbaren Anschluss an den Kernort.

28.6.3 Umweltauswirkungen

Die in der 1. Fortschreibung des FNP 2010 geplante Ausweisung als Wohnbaufläche wird nicht weiter verfolgt. Die Fläche wird aus dem FNP herausgenommen und bleibt als landwirtschaftliche Fläche bestehen. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

29 Übersicht der geplanten Flächenänderungen

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht der geplanten Flächenänderungen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Die einzelnen Flächen werden nach der Gemarkung, der Bezeichnung der geplanten Fläche, der Lage, der Größe und der Art der geplanten baulichen Nutzung tabellarisch aufgelistet. Im Weiteren werden die Flächen der jeweiligen Kategorie nach Art ihrer Zulässigkeit zugeordnet. Im Rahmen der Kategorien 1 und 2 werden Flächen neu in Anspruch genommen, so dass für diese Flächen ein Bedarfsnachweis und eine Alternativenprüfung im Hinblick auf eine flächenökonomische Entwicklung durchgeführt werden muss. Diese Bedarfnachweise und Alternativenprüfungen werden in den vorangehenden Kapiteln zu den einzelnen Flächen aufgeführt. Abschließend wird in der Tabelle anhand der städtebaulichen Eignung eine Gesamtbewertung und Empfehlung zur Neuausweisung gegeben und in einer Flächenbilanz gegenübergestellt.

Gemarkung	geplante Fläche	Lage	Größe	Art der gepl. Baulichen Nutzung	Kategorie	Alternativenprüfung	Städtebauliche Eignung	Gesamtbewertung	Neuausweisung der Kategorien 1 und 2			
									M	G	W	S
FU1	Gewann Hinterbreg	südlicher Stadtrand Furtwangens	0,3 ha	M	1	relevant	++	**x**	0,3 ha			
FU2	Gewerbegebiet Breg	südwestlicher Stadtrand Furtwangens	0,9 ha	G	1	relevant		**x**		0,9 ha		
FU3	Sportplatz Salomon-Siedle Straß	südwestlicher Stadtrand Furtwangens	1,1 ha	G	1	relevant	++	**x**		1,1 ha		
FU4	Bauhof	3,5 km südwestlich der Stadt Furtwangen	1,2 ha	S	2/4	relevant (Bauhof) / nicht relevant (Straßenmeisterei)	-	**o / x**				
FU5	Berggasthof Brend	auf dem Brend	2,2 ha	S	4	nicht relevant		**x**				
FU /SB6	Auf dem Moos	östlich der Innenstadt Furtwangens, im Bregtal	13,5 ha	G, M, S	2	relevant	++	**x**	0,9 ha			5,1 ha

Gemarkung	geplante Fläche	Lage	Größe	Art der gepl. Baulichen Nutzung	Kategorie	Alternativen-prüfung	Städtebauli-che Eignung	Gesamtbe-wertung	Neuausweisung der Kategorien 1 und 2			
									M	G	W	S
FU7	Altes Kranken-haus	nördlich der In-nenstadt Furt-wangens	3,7 ha	M, S	4	nicht relevant		x				
NK8	Straßen-meisterei	3,5 km südwest-lich der Stadt Furtwangen	1,1 ha	S	4	nicht relevant		x				
NK9	Dorfmitte	Ortsmitte von Neukirch	0,4 ha	S,W	3	nicht relevant		x				
SB10	Lochhäus-le	östlich der In-nenstadt Furt-wangens, am Engelsgrund-bach	5,0 ha	G	2	relevant	+	x		2,4 ha		
SB11	Moosmat-te/Kläranla ge	östlich der In-nenstadt Furt-wangens, im Bregtal	9,8 ha	G, M	4	nicht relevant		x				
SB12 /14	Rotenbau-ernhof	Bereich Roten-bauernhof	2,3 ha	G	1	relevant	+	x		2,3 ha		
RB13	Vorderes Reib-schental	südwestlicher Ortsrand von Rohrbach	0,8 ha	G, M, W	2	relevant	++	x		0,3 ha	0,3 ha	

Gemarkung	geplante Fläche	Lage	Größe	Art der gepl. Baulichen Nutzung	Kategorie	Alternativenprüfung	Städtebauliche Eignung	Gesamtbewertung	Neuausweisung der Kategorien 1 und 2				
									M	G	W	S	LW
RB15	Dörfle	südöstlicher Ortsrand von Rohrbach	0,4 ha	G	1	relevant	-	o					
GB16	Ob der Eck	auf Höhenrücken, an Grenze zw. Gemarkung Gütebach/Furtwangen	7,1 ha	G, M	4	nicht relevant		x					
GB17	Parkplatz	südlich vom Bereich 16 „Ob der Eck“	0,8 ha	Öffentliche Parkierungsfläche	4	nicht relevant		x					
GB/ FU18	Interkommunales Gewerbegebiet	Östlich vom Bereich 16 „Ob der Eck“	5,6 ha	G	2	relevant	+	x		5,6 ha			
NK19	Hinterm Wald	Nördlicher Ortsrand Neukirch	0,4 ha	W	3	nicht relevant	+	x					
FU20	Nahversorgung EDEKA Bregstraße	westlich der Innenstadt Furtwangens	0,6 ha	S	3	nicht relevant	++	x					
GB21	Hintertal II	nördlich der Innenstadt Gütenbachs	0,9 ha	W	1	relevant	++	x			0,9 ha		
GB22	Wirtsbuck	südlicher Ortsrand Gütenbachs	0,5 ha	W	1	relevant	++	x			0,5 ha		
GB23	Backküchenacker	im Vordertal	1,2 ha	LW	1	-	++	x					1,2 ha

Summe	**1,2 ha**	**12,6 ha**	**1,7 ha**	**5,1 ha**	**1,2 ha**
Abzug Wohnbaufläche Backküchenacker			**-1,2 ha**		
			0,5 ha		

Städtebauliche Eignung
Grad der Eignung: hoch ++ I gering + I nicht geeignet -
Gesamtbewertung: keine Ausweisung empfohlen **o** I zur Ausweisung empfohlen **x**

FU = Furtwangen Stadt
NK = Neukirch
SB = Schönenbach
RB = Rohrbach
GB = Gütenbach

M = Gemischte Baufläche
G = Gewerbliche Baufläche
W = Wohnbaufläche
S = Sonderbaufläche
LW= Landwirtschaftliche Fläche

Kategorie 1 = Planungsziel, beabsichtigte städtebauliche Entwicklung
Kategorie 2 = Aufstellung eines Bebauungsplanes, Änderung im Parallelverfahren
Kategorie 3 = Bebauungsplan-Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, Anpassung im Wege der Berichtigung
Kategorie 4 = Bestehender rechtsgültiger Bebauungsplan, Anpassung im Wege der Fortschreibung

30 Zusammenfassung

Im Rahmen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach wurden in der Verwaltungsgemeinschaft 23 Teilflächen bzw. Planungsziele untersucht. Grundlage hierfür ist die letzte Fortschreibung aus dem Jahr 2006.

Für die zu ändernden Teilflächen wird die städtebauliche Situation überarbeitet und weiterentwickelt.

Die 23 Teilflächen sind in folgende Kategorien eingeteilt:
Kategorie 1: Planungsziel, beabsichtigte städtebauliche Entwicklung
Kategorie 2: Aufstellung eines Bebauungsplanes, Änderung im Parallelverfahren
Kategorie 3: Bebauungsplan-Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB, Anpassung im Wege der Berichtigung
Kategorie 4: Bestehender rechtsgültiger Bebauungsplan, Anpassung im Wege der Fortschreibung

Der Umfang der Teilflächenbegründungen und Detaillierungsgrad der jeweiligen Umweltprüfung bezieht sich auf den Flächenstatus nach obigen Kategorien.

Im Ergebnis sind 21 geplante Flächenausweisungen aus städtebaulicher Sicht geeignet.
Die untersuchten Standorte erweisen sich in ihrer Lage als geeignet. Die Erschließungen sind jeweils gesichert. Mögliche Störungen sind kaum zu erwarten.
Die detaillierte städtebauliche Alternativenprüfung ist den Beschreibungen der einzelnen Flächen in den vorangehenden Kapiteln zu entnehmen.

Die Fläche 4, Bereich Bauhof, kann nicht zur Ausweisung empfohlen werden.
Aufgrund des zu erwartenden mittleren-hohen Versiegelungsgrades durch die Sonderbaufläche, der Lage im Wasserschutzgebiet Zone II, des vorhandenen wertvollen Biotopbestandes und des Vorkommens besonders geschützter Tierarten ist insbesondere mit Eingriffen in den Boden auf den bisher unversiegelten Bereichen, das Grundwasser und das Schutzgut Arten/Biotope und biologische Vielfalt zu rechnen.
Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone II ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung führten dazu, dass das Planungsziel nicht weiter verfolgt wird. Ein neuer Standort wird gesucht.

Die Fläche 15, Bereich Dörfle, kann nicht zur Ausweisung empfohlen werden.
Bei der Fläche 15 ist das Entwicklungspotential für weitere Gewerbeflächen im direktem Umfeld stark eingeschränkt, da sich die Flächen direkt angrenzend an Überschwemmungsflächen befinden. Zudem beeinträchtigt der Standort mit seiner Lage direkt am Ortseingang das Ortsbild. Somit wird an der bisherigen Darstellung und Ausweisung einer geplanten Mischbaufläche festgehalten.

Bei der Fläche 23, Bereich Backküchenacker, wird das bisherige Planungsziel aus dem FNP 2010 nicht weiter verfolgt. Die bisher im FNP 2010 geplanten Wohnbauflächen sollen herausgenommen werden und in die ursprüngliche Flächenausweisung mit landwirtschaftlichen Flächen zurück geführt werden. Grund dafür ist die isolierte Lage in der freien Landschaft, ca. 1 km entfernt vom Ortskern Gütenbachs. Vorrangig sollen vorhandene Siedlungen und Flächen in der Nähe des Ortskerns gestärkt werden.

Im Ergebnis der Flächenbilanz entsprechen die zur Ausweisung empfohlenen Flächen dem Bedarf, der von der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach als notwendig erachtet wird. Auf das Flächenpotential kann nicht verzichtet werden, um allein schon den ortsansässigen Betrieben genügend Flexibilität in der Entwicklung zu ermöglichen und der Verwaltungsgemeinschaft einen gewissen Handlungsspielraum in der Realisierung der Flächen offen zu halten. Die Flächen aus den Kategorien 3 und 4 werden in der Flächenbilanz nicht mehr be-

rücksichtigt, da die Flächen im Sinne der Innenentwicklung bereits beansprucht werden oder die Flächen durch rechtskräftige Bebauungspläne bereits konkreten Vorhaben vorbehalten sind.

aufgestellt:
Stuttgart, den 11.07.2017
Wick+Partner