
A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	2
A.1	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Baurechts- und Naturschutzamt	2
A.2	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Untere Naturschutzbehörde	3
A.3	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Amt für Umwelt, Wasser und Bodenschutz	4
A.4	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Straßenbauamt	10
A.5	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Landwirtschaftsamt Donaueschingen	10
A.6	Regierungspräsidium Freiburg - Ref.91 Geologie, Rohstoffe und Bergbau	10
A.7	Regierungspräsidium Freiburg – Außenstelle Donaueschingen Abt. Mobilität, Verkehr, Straßen	12
A.8	Deutsche Telekom Technik GmbH	14
A.9	Vodafone BW GmbH	15
A.10	Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg	15
A.11	EGT Energie GmbH	15
A.12	Zweckverband Breitbandversorgung Schwarzwald-Baar	16
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	16
B.1	Gemeindeverwaltung Gütenbach	16
B.2	Stadt St. Georgen im Schwarzwald	16
B.3	Gemeinde Simonswald	16
B.4	Gemeindeverwaltungsverband Raumschaft Triberg	16
B.5	Gemeinde Schönwald	16
B.6	aquavilla GmbH	16
B.7	Regierungspräsidium – Abt. 2	17
B.8	Regierungspräsidium – Ref. 55	17
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	17
C.1	Bürger/-in 1	17
C.2	Bürger/-in 2	19

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Baurechts- und Naturschutzamt (Schreiben vom 06.08.2021)	
A.1.1	Wir begrüßen die Änderung des B-Plans „Stadtzentrum Marktplatz/ Bismarckstraße, Baublock 2.10-1. Änderung und Erweiterung“ besonders da durch die Hinzunahme des bisher unbeplanten § 34-Bereichs östlich der Bismarckstraße die Innenstadt weitgehend planungsrechtlich erfasst und somit besonders die Steuerung der unterschiedlichen Nutzungen im Gesamtzusammenhang dieses zentralen Bereiches möglich wird. Dies dient dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zwischen Rößleplatz, Kreuzer-, Grieshaber-, Bismarckstraße und Marktplatz.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.1.2	Leider ist der Bereich zwischen Gerwigstraße, Lindenstraße und Marktplatz nicht im Geltungsbereich des B-Plans und verbleibt so als unbeplanter Innenbereich übrig.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Über eine Überplanung des genannten Bereiches kann nachgedacht werden. Dies soll jedoch in einem separaten Bebauungsplanverfahren abgearbeitet werden.
A.1.3	Die Festlegung der Art der baulichen Nutzung mit einem besonderen Wohngebiet nach § 4 a BauNVO, bisher als § 34 BauNVO zu beurteilen, und 4 Mischgebieten MI 1-MI 4 nach § 6 BauNVO und der geschossweisen Steuerung der Nutzungen ist für den durch den Durchfahrtsverkehr auf der B 500 stark beeinträchtigten Bereich die richtige Vorgehensweise.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.1.4	Allerdings resultieren dadurch komplexe textliche Festsetzungen der Art der Baulichen Nutzung. Um den jeweiligen Nutzern des Bebauungsplans die Handhabung zu erleichtern, sollten unter „1.1 Art der Baulichen Nutzung“ vor den <u>unzulässigen</u> Nutzungen auch die <u>zulässigen</u> Nutzungen aufgeführt werden. Es ist klar, dass auch diese zulässigen Nutzungen zum Teil Einschränkungen erfahren, z.B. durch die Einschränkung der Wohnnutzung im Erdgeschoss. Für den einzelnen Planer ist jedoch so besser erkennbar, was in diesem Gebiet möglich ist.	Dies wird nicht berücksichtigt. Mit der Festsetzung eines Baugebietes gemäß BauNVO wird der dort festgelegte Nutzungskatalog automatisch Bestandteil des Bebauungsplans. Auf Grund dieser in der BauNVO für die jeweiligen Nutzungstypen hinterlegten Nutzungskataloge, erscheint eine Positivlistung innerhalb von Bebauungsplänen entbehrlich. In ihr sind die generell und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten genannt und für jedermann frei zugänglich nachlesbar. Die Rechtssystematik sieht daher vor, dass die Gemeinde in ihrer Planung aus dem vorgegebenen Positivkatalog nur die Nutzungen benennt, die nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein sollen. Die Nutzungskataloge der einzelnen Gebietstypen gestalten sich lang und umfangreich. Das dann notwendig werdende Heraussuchen der zulässigen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Nutzungsarten aus der BauNVO und Übertragen in die jeweiligen Bebauungsvorschriften – zusätzlich zu den Nutzungsausschlüssen – erscheint aus Sicht der Stadt und des Planverfassers in der Praxis als zu fehleranfällig und schwer anwendbar. Anstatt der gewünschten Klarstellung und eventuell besseren Lesbarkeit könnten durch die zusätzliche Positivlistung bei der späteren Anwendung der Bebauungsvorschriften mehr Hindernisse geschaffen als überwunden werden, sollten etwaige Fehler im Positivkatalog nicht innerhalb des Verfahrens erkannt werden.</p> <p>Im Ergebnis der Abwägung wird der Anregung daher nicht entsprochen und es werden im Bebauungsplan, wie bisher, nur die nicht zulässigen Nutzungen aufgeführt.</p>
A.2	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 25.08.2021)	
A.2.1	Wir bitten Sie, die Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir Sie, uns das Inkrafttreten des Bebauungsplans mitzuteilen und uns eine endgültige Fassung des Bebauungsplans in digitaler Form zuzusenden (ls.lehmann@lrasbk.de, untere Naturschutzbehörde).	Dies wird berücksichtigt. Alle eingegangenen Stellungnahmen werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die Ergebnismitteilung erfolgt nach Satzungsbeschluss. Die geforderten Dateien werden der Unteren Naturschutzbehörde nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zugeschickt.
A.2.2	Zur weiteren Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in diesem Gebiet ist eine Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Daher kann auf einen Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden, jedoch sind vermeidbare Eingriffe und artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.3	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Naturpark „Südschwarzwald“. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.4	Die bestehenden Gehölze im Bereich des Bebauungsplangebietes sind möglichst zu erhalten bzw. zu schützen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind möglicherweise erforderliche Eingriffe in Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel durchzuführen.	Dies wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis zum zulässigen Zeitpunkt der Rodungen wird unter Ziffer 3.1 der Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.2.5	Seitens unterer Naturschutzbehörde bestehen keine erheblichen Bedenken gegenüber der vorgelegten Planung.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3 Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Amt für Umwelt, Wasser und Bodenschutz (Schreiben vom 25.08.2021)		
A.3.1	Wir bitten Sie, unsere Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir Sie, uns das Inkrafttreten des Bebauungsplans mitzuteilen und, sofern Änderungen des uns vorliegenden Entwurfs vorgenommen wurden, uns eine endgültige Fassung des Bebauungsplans zuzusenden.	Dies wird berücksichtigt. Alle eingegangenen Stellungnahmen werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die Ergebnismitteilung erfolgt nach Satzungsbeschluss. Ausfertigungen des Bebauungsplans in Papierform werden nach dem Inkrafttreten dem Landratsamt zur Verfügung gestellt. Digital werden die Bebauungsplanunterlagen auf der Internetseite der Stadt Furtwangen sowie im KreisGIS zu gegebener Zeit abrufbar sein.
A.3.2	Sofern die nachfolgend aufgeführten Belange des Wasser- und Bodenschutzes berücksichtigt werden, können wir dem Vorhaben zustimmen:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3.3	<u>Dacheindeckungen</u> Ein generelles Verbot von Bedachungsmaterialien, die eine Ausschwemmung von Schwermetallen zur Folge haben können, ist auf Ebene des Bebauungsplanes rechtlich nicht zulässig. Aus diesem Grund empfehlen wir, Nr. 1.9.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen folgendermaßen anzupassen: „Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metalldachflächen einfordern.“	Dies wird nicht berücksichtigt. Unter Ziffer 1.9.2 handelt es sich um kein generelles Verbot von Bedachungsmaterialien. Es wird lediglich festgesetzt, dass kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer nur dann zulässig sind, wenn sichergestellt werden kann, dass von ihnen keine Kontamination des Bodens oder des Gewässers ausgeht. Ob die Kontamination durch eine Beschichtung oder eine andere Behandlung verhindert wird, bleibt dem einzelnen Bauherrn überlassen. Somit kann der Fall, in dem Niederschlagswasser von nicht behandelten kupfer-, zink- oder bleigedekten Dächern abfließt und abgeleitet werden muss, gar nicht eintreten.
A.3.4	<u>Regenwassernutzung</u> Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsenteleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel). Derartige	Dies wird berücksichtigt. Unter Ziffer 3.7 der Bebauungsvorschriften wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>retentionsfähige Regenwassernutzungsanlagen können bei der Bemessung von Anlagen zur Misch- und Regenwasserbehandlung angerechnet werden, wenn sie im Plangebiet flächendeckend zur Anwendung kommen.</p> <p>Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungs-technisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.</p>	
A.3.5	<p><u>Wild abfließendes Niederschlagswasser bzw. Grundwasser</u></p> <p>Wild abfließendes Niederschlagswasser und/oder Grundwasser, welches dem Plangebiet ggf. störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnahe zu bewirtschaften. Ggf. dafür notwendige Versickerungen sollen eine mindestens 30 cm mächtige belebte Oberbodenzone aufweisen. Sofern eine Einleitung ins Gewässer erforderlich ist, ist o.g. „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der LfU (LUBW, 2006) zu beachten.</p> <p>Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs.1WHG).</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Unter Ziffer 3.7 der Bauvorschriften wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>
A.3.6	<p>Die entsprechenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan darzustellen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Entsprechende Hinweise sind in den Bauvorschriften aufgenommen worden.</p>
A.3.7	<p><u>Starkregen / Sturzfluten aus dem Außenbereich</u></p> <p>- zu verwendender Leitfaden: „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ (LUBW, 2016; https://pudi.lubw.de/detailseiteZ-publication/47871-Leitfaden_Kommuna-</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Unter Ziffer 3.7 der Bauvorschriften wird auf den genannten Leitfaden hingewiesen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	les Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg.pdf	
A.3.8	<p>Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Kommune als Abwasserbeseitigungspflichtige bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungs- und Ableitungsmaßnahmen auch das von angrenzenden Geländen abfließende Niederschlagswasser zu berücksichtigen hat (vgl. BGH, Urteil vom 18.02.1999 zur hochwassersicheren Erschließung). Jenseits der Abwasserbeseitigungspflicht unterliegt darüber hinaus Starkregenwasser als Hochwasser der allgemeinen Gefahrenabwehr und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG).</p> <p>Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten, Überlastung des Kanalnetzes etc., kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser und Überflutungen kommen.</p> <p>Der oben genannte Leitfaden zeigt auf, wie Starkregengefahrenkarten erstellt, eine Risikoanalyse erarbeitet und ein Handlungskonzept aufgestellt werden kann. Diese einzelnen Punkte können im Rahmen eines Gesamtkonzeptes möglichst für die Gesamtgemarkung nach den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft mit 70 % gefördert werden.</p> <p>Im Bebauungsplan sollen nach § 9 Abs.5 BauGB Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden. Des Weiteren können entsprechend § 9 Abs. (1) Nr. 16 BauGB Flächen für den Starkregenschutz, z.B. für Rückhalt, Ableitung, Versickerung etc., festgesetzt werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, würde im vorliegenden Fall eine Untersuchung der Starkregengefahr und eine Erarbeitung notwendiger Maßnahmen voraussetzen.</p> <p>In dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich aber um Flächen, die bereits erschlossen und bebaut sind. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen zwar geringfügige Gebäudeerweiterungen und Gebäudeaufstockungen, der Schwerpunkt des Bebauungsplans liegt aber vor allem in der Regelung der zulässigen Nutzungen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle zu sichern. Eine drastische Änderung des baulichen Status quo ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Das bestehende Leitungssystem ist für die jetzige Situation bereits entsprechend dimensioniert und hat sich bislang auch als ausreichend erwiesen. Die Notwendigkeit einer Anpassung wegen Starkregenereignissen wird von der Stadt zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkannt. Deswegen wird darauf verzichtet, im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens weitere Untersuchungen zum Starkregen zu veranlassen.</p> <p>Falls sich die Stadt zu einem späteren Zeitpunkt dazu entscheidet, eine Risikoanalyse und Starkregengefahrenkarten für die Gesamtgemarkung erstellen zu lassen, soll dann entsprechend auch die Umsetzung eventueller Maßnahmen im Plangebiet angegangen werden.</p>
A.3.9	<p>Weitere Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen sowie zu Starkregen sind hier zu finden: https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge und http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Unter Ziffer 3.7 der Bauungsvorschriften wird auf die vorgeschlagenen Links verwiesen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3.10	<p>Bodenschutz</p> <p>Schutzgut Boden in der Umweltprüfung Die geplante Maßnahme stellt nur einen geringfügigen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, da der überwiegende Teil des Plangebietes bereits überbaut und versiegelt ist. Da es sich in diesem Fall um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, ist für einen Eingriff in das Schutzgut Boden kein Ausgleich erforderlich. Um dennoch dem Schutzgut Boden Rechnung zu tragen, wird sofern es die Dachform ermöglicht, eine Dachbegrünung empfohlen.</p>	<p>Dies wurde bereits berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt für flach geneigte Dächer (0° bis 5° bei Hauptgebäuden bzw. 0° bis 15° bei Garagen und Carports) Dachbegrünung fest.</p>
A.3.10.1	<p>Umgang mit Bodenmaterial</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält bereits im Wesentlichen die zu beachtenden Vorgaben für den sachgerechten Umgang mit Bodenmaterial im Sinne des Bodenschutzes. Im Folgenden werden noch Anpassungen bzw. Ergänzungen angegeben:</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.3.10.2	<p>Damit Nr. 3.5 - zweiter Spiegelstrich der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht dahingehend aufgefasst wird, dass der Boden einen Mindestgehalt an Feuchtigkeit aufweisen muss, damit er bearbeitet werden darf, bitten wir, diesen Absatz wie folgt anzupassen: Erarbeiten sollten grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die genannte Stelle, aktuell unter Ziffer 3.6 der Bebauungsvorschriften, wird angepasst.</p>
A.3.10.3	<p>Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Dasselbe gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.¹</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis unter Ziffer 3.6 der Bebauungsvorschriften wird ergänzt.</p>

¹ Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.</p> <p>Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.</p>	
A.3.11	<p><u>Gefahrenverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen</u></p> <p>Wie unter Nr. 3.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführt, befindet sich innerhalb des Planungsbereichs der Altstandort „Chem. Reinigung Maute/Konopke“.</p> <p>Bei Nutzungsänderungen im Bereich dieser Fläche oder bei Änderung der Exposition (Erdabtrag oder Entsiegelung) ist eine Neubewertung erforderlich. Erdarbeiten im Bereich dieser Fläche dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastenverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.</p> <p>Bei den beiden genannten Altstandorten „Tankstelle Sonne“ und „Mechanische Werkstätte Hermann“ kann nach aktuellem Kenntnisstand der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeschlossen werden. Die Flächen werden weiterhin im Bodenschutz- und Altlastenkataster als A-Fall (Ausscheiden) geführt, um diesen Sachverhalt zu dokumentieren. Eine fachgutachterliche Begleitung</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis unter Ziffer 3.4 der Bebauungsvorschriften wird entsprechend ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>von Erdarbeiten in diesen Bereichen ist nicht erforderlich.</p> <p>Sollten sich dennoch bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass aktive Gewerbestandorte nicht als Altstandorte bewertet wurden, sofern keine Nutzungsänderung stattgefunden hat. Dennoch besteht dort grundsätzlich je nach Nutzung ein Verdacht auf Untergrundverunreinigungen.</p>	
A.3.12	<p>Oberirdische Gewässer</p> <p>Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3.13	<p>Grundwasserschutz</p> <p>Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.</p> <p>Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.</p> <p>Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim AUWB einzureichen. Wir empfehlen grundsätzlich, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld mit dem AUWB abzustimmen.</p>	Dies wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird unter Ziffer 3.7 der Bauungsvorschriften aufgenommen.
A.3.13.1	Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.4 Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis - Straßenbauamt (Schreiben vom 23.07.2021)		
A.4.1	Das Plangebiet befindet sich im Zuge der B500. Daher ist das RPF als Straßenbaubehörde zu beteiligen.	Dies wurde bereits berücksichtigt. Die Außenstelle Donaueschingen Abt. Mobilität, Verkehr, Straßen beim Regierungspräsidium Freiburg ist im Rahmen der Offenlage beteiligt worden. Siehe hierzu Ziffer A.7.
A.5 Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Landwirtschaftsamt Donaueschingen (Schreiben vom 04.08.2021)		
A.5.1	<p>Gemäß Ihren Unterlagen soll mit dem Bebauungsplan „Stadtzentrum Marktplatz/Bismarckstraße, Baublock 2.10. - 1.Änderung und Erweiterung“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden um die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes gliedern und neu zu regeln. In diesem Zusammenhang soll auch die bestehende Bebauung östlich der Bismarckstraße in den Geltungsbereich einbezogen werden.</p> <p>Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2,79 Hektar und betrifft die Flurstücke: 629/3,129/1,129, 128, 127, 123/1, 123/3, 123, 125, 124, 122/1, 121/1, 120/1, 119/1,93/14, 117/1,81, 85, 84, 81/3, 81/18, 81/17, 81/2, 81/16, 81/19 auf der Gemarkung Furtwangen.</p> <p>Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen, da die Grünlandflächen bereits baurechtlich überplant sind. Von den geplanten Änderungen und der Erweiterung sind diese Grünlandflächen nicht tangiert.</p> <p>Den Unterlagen ist auch zu entnehmen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird. Eine förmliche Umweltprüfung findet deshalb nicht statt. Dies hat zur Folge, dass eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6 Regierungspräsidium Freiburg - Ref.91 Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 17.08.2021)		
A.6.1	<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches</p>	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis unter Ziffer 3.5 der Bauvorschriften wird entsprechend ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Paragneis). Dieser wird in der Talebene von quartärem Auen sand unbekannter Mächtigkeit überlagert.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells geht von einem Hanganschnitt im Norden des Plangebiets unter Umständen die Gefahr von Steinschlag und Felssturz aus. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz vor Steinschlag und Felssturz vorhanden ist.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
A.6.2	<p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6.3	<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise,</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	
A.6.4	<p>Grundwasser</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten oder sonstigen, dem LGRB bekannten sensiblen Grundwassernutzungen.</p> <p>Derzeit findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6.5	<p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6.6	<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6.7	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lqrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lqrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapservers Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7	<p>Regierungspräsidium Freiburg – Außenstelle Donaueschingen Abt. Mobilität, Verkehr, Straßen</p> <p>(Schreiben vom 24.08.2021)</p>	
A.7.1	Wir haben den vorliegenden Bebauungsplan vom 13.07.2021 geprüft und stimmen diesem grundsätzlich zu.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.2	Die Fläche des Bebauungsplans liegt innerhalb der OD und grenzt an die B 500 in der Baulast des Bundes. Wir weisen auf Folgendes hin:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.3	Bei geplanten neuen Anbindungen zum klassifizierten Straßennetz sind die Planungen der Anschlüsse mit der Straßenbaubehörde abzustimmen. Eine Forde-	Dies wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden die bestehenden Verkehrsflächen gemäß ihrer aktuellen tatsächlichen Nutzung dargestellt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>zung zur Anlage von Linksabbiegestreifen resp. eines Kreisverkehrsplatzes wird Vorbehalten.</p> <p>Die Kosten für die Herstellung der neuen Anbindungen einschließlich Linksabbiegestreifen bzw. Kreisverkehrsplatz gehen voll zu Lasten des Vorhabenträgers, einschließlich einer Ablösung.</p> <p>Die Kosten für evtl. erforderlichen Lärmschutz einschließlich der Unterhaltung gehen voll zu Lasten des Vorhabenträgers.</p>	<p>Die Erforderlichkeit neuer Anschlüsse ist in absehbarer Zeit im bereits bebauten Plangebiet nicht zu erwarten. Neue Anschlüsse sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.</p>
A.7.4	<p>Eine Blendwirkung auf die Verkehre der klassifizierten Straßen ist auszuschließen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift unter Ziffer 2.1 wird ergänzt. Es wird klargestellt, dass Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen reflektionsarm auszubilden sind.</p> <p>Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist bereits unter Ziffer 2.4.3 festgesetzt worden, dass Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, Werbung mit Tagesleuchtfarben sowie in den Himmel abstrahlende Werbung unzulässig sind.</p>
A.7.5	<p>Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser den klassifizierten Straßen zugeleitet werden.</p> <p>Sollten aufgrund des geplanten Gebietes Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächte u. ä.) der klassifizierten Straßen erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür der Vorhabenträger zu tragen. Unter Umständen erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es sind keine Änderungen an den bestehenden Entwässerungseinrichtungen zu erwarten. Falls in der Zukunft Änderungen erforderlich werden, sind diese mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die geltenden Vorschriften sind dabei zu beachten.</p>
A.7.6	<p>Auf die Einhaltung der Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen wird hingewiesen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.7.7	<p>Eine geplante Bepflanzung (z. B. Baumreihe) im Bereich der klassifizierten Straßen muss mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden. Neupflanzungen von Bäumen innerhalb des kritischen Abstandes gemäß RPS 2009 sind unzulässig.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan sichert die bestehenden Bäume im Straßenraum. Weitere Bepflanzungen sind innerhalb der Verkehrsflächen nicht geplant.</p>
A.7.8	<p>Wir weisen darauf hin, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an den klassifizierten Straßen für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es sind keine Änderungen an den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen zu erwarten. Falls in der Zukunft Änderungen erforderlich werden, sind diese mit den zuständigen Behörden und Trägern abzustimmen. Die geltenden Vorschriften sind</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Straßenbaubehörde vorgenommen werden dürfen.	dabei zu beachten.
A.7.9	Wir bitten bei Planänderungen, die unsere Zuständigkeit berühren, um weitere Beteiligung.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 29.07.2021)	
A.8.1	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen der bestehenden Telekom-Leitungen zu erwarten. Falls in der Zukunft Änderungen erforderlich werden, sind diese mit den zuständigen Leitungsträgern abzustimmen. Die geltenden Vorschriften sind dabei zu beachten.
A.8.2	Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.3	Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.4	Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen. Bitte informieren Sie uns auch nach Bekanntwerden über Mitbewerber! Bitte Antworten nur noch an dieses Emailpostfach: T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand) Bereich	Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind derzeit innerhalb des Geltungsbereichs nicht geplant und in absehbarer Zukunft auch nicht zu erwarten.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.9	Vodafone BW GmbH (Schreiben vom 27.08.2021)	
A.9.1	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.</p> <p>Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Vodafone BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p> <p>Unsere kostenlose Vodafone BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/111 1140 (10 Euro pro Abruf) an.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Anlagen/Kabelschutzanweisung</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es sind keine Änderungen der bestehenden Versorgungsanlagen der Vodafone BW zu erwarten. Falls in der Zukunft Änderungen erforderlich werden, sind diese mit Vodafone abzustimmen. Die geltenden Vorschriften sind dabei zu beachten.</p>
A.10	Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg (Schreiben vom 30.08.2021)	
A.10.1	<p>Gegen den BPlan Stadtzentrum Marktplatz/Bismarckstraße, Baublock 2.10 - 1.Änd.+Erweiterung, Furtwangen, bestehen seitens der Verbände keine Bedenken. Wir bitten allerdings um Aufnahme eines Hinweises zur Beachtung des Artenschutzes bei Sanierung oder Abriss von Gebäuden. Eine fachliche Überprüfung auf Neststandorte oder Quartiere geschützter Arten ist in diesen Fällen erforderlich, um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu vermeiden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird unter Ziffer 3.1 der Bauvorschriften aufgenommen.</p>
A.11	EGT Energie GmbH (Schreiben vom 19.08.2021)	
A.11.1	<p>Im Geltungsbereich befinden sich die Umspannstationen Gottlieb und Bis-</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Umspannstation Gottlieb wird als Fläche für Versorgungslagen in der Planzeichnung aufge-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	marckstraße. Beide sind für die städtische Energieversorgung zwingend erforderlich. Ansprechpartner ist Herr Gerold Kämmerer, Tel.: 07722/918 122.	nommen. Im Bereich der Station Bismarckstraße wird jedoch auf die Aufnahme einer Fläche für Versorgungslagen verzichtet, da die Station im Kataster von der Gebäudeschraffur überlagert wird und sie sich ohnehin innerhalb des Baufensters befindet.
A.11.2	Eine Gasversorgung ist ebenfalls im gesamten Bereich des Bebauungsplans vorhanden. Ansprechpartner hierzu ist Herr Frank Bonsiepe, Tel.: 07722/918 138.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen der bestehenden Gasleitungen zu erwarten. Falls in der Zukunft Änderungen erforderlich werden, sind diese mit den zuständigen Behörden und Leitungsträgern abzustimmen. Die geltenden Vorschriften sind dabei zu beachten.
A.11.3	Es liegt hier keine Planung vor, unsererseits gibt es keine Einwände. (Ein Lageplan ist den Unterlagen beige-fügt)	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12	Zweckverband Breitbandversorgung Schwarzwald-Baar (Schreiben vom 22.07.2021)	
A.12.1	Von unserer Seite aus bestehen keine Einwände und wir sind von Ihrer Maßnahme nicht betroffen, möchten aber den Hinweis geben, dass der Zweckverband Breitbandversorgung in diesem Bereich des Bebauungsplanes bereits Verbandleitungen für die Breitbandversorgung verlegt hat. Evtl. Planauskünfte erhalten Sie unter planauskunft@breitband-sbk.de	Dies wird zur Kenntnis genommen.

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Gemeindeverwaltung Gütenbach (Schreiben vom 04.08.2021)
B.2	Stadt St. Georgen im Schwarzwald (Schreiben vom 27.07.2021)
B.3	Gemeinde Simonswald (Schreiben vom 22.07.2021)
B.4	Gemeindeverwaltungsverband Raumschaft Triberg (Schreiben vom 22.07.2021)
B.5	Gemeinde Schönwald (Schreiben vom 28.07.2021)
B.6	aquavilla GmbH (Schreiben vom 01.09.2021)

B.7	Regierungspräsidium – Abt. 2
B.8	Regierungspräsidium – Ref. 55

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Bürger/-in 1 (Schreiben vom 23.08.2021)	
C.1.1	Als Eigentümer des Grundstückes LG 129 bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser mit folgender Begründung:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.1.2	<p>Pläne für die Bebauung</p> <p>Der Bebauungsplan verletzt in unverhältnismäßiger Weise mein Recht als Grundstückseigentümer auf eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstückes. Durch die Rücknahme der Baugrenze wird das bisher mögliche bebaubare Nutzungsvolumen um ca. 3/4 reduziert. Dies kommt einem enteignungsgleichen Eingriff in das Eigentumsrecht nahe. Zudem müssen dadurch bereits verlassene Nutzungspläne aufgegeben werden.</p> <p>Der bisher gültige Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit, innerhalb der festgelegten Bebauungsgrenzen eine Terrassenwohnanlage zu errichten (geschlossene Bauweise zum Nachbargrundstück). Im Vertrauen auf den Bestand des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wurden Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen.</p> <p>Es gibt Interessenten, die auf der Grundlage des alten B-Plans investieren würden. Auf Grund der geänderten Planungslage ist deren Rückzug aus dem Projekt sicher. Neue Interessenten sind auf Grundlage des neuen B-Plans nicht zu gewinnen.</p> <p>Folgt man dem B-Plan kann auf unserem Grundstück nur noch ein 3-geschossiges, quadratisches Minigebäude mit einer Breite von etwa 7,8 Meter gebaut werden. Dass eine Bebauung meinerseits bisher nicht realisiert wurde, hängt u.a. damit zusammen, dass keine Lösung für das</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Forderung, die Festsetzungen des überlagerten Bebauungsplans an dieser Stelle beizubehalten, wird nicht gefolgt.</p> <p>Der genannte Bereich befindet sich in der Übergangszone zum Ortsrand. Ein größeres Bauvorhaben in Form eines Terrassenhauses o. Ä. setzt eine enge Abstimmung mit der Stadt bzw. mit dem Gemeinderat voraus, weil es an diesem Standort einen beachtlichen Klärungsbedarf hinsichtlich der Erschließung (auch im Hinblick auf die Einbahnstraßenregelung, die in der Innenstadt bereits gilt und ggf. auch erweitert werden soll), der Stellplatzsituation, der Ver- und Entsorgung, der Nutzungen und nicht zuletzt der städtebaulichen Gestaltung und Einfügung zu verzeichnen gibt. Eine andere Voraussetzung für die Umsetzung eines größeren Vorhabens ist die Überplanung beider Grundstücke (Bismarckstraße 13 und 13/1 und/oder der angrenzenden Garagen). Dieses erfordert wiederum das Zusammenspiel mehrerer Akteure.</p> <p>Die Eigentümer haben in den letzten Jahren jedoch keine aussagekräftigen Planunterlagen vorgelegt. Vonseiten der Stadt besteht also die Vermutung, dass die geplanten Bauabsichten an dieser Stelle noch nicht ausgereift sind. Falls sich in naher oder ferner Zukunft die Planungsabsichten der Eigentümer konkretisieren, kann die Umsetzung eines größeren Bauvorhabens durch eine projektbezogene Bebauungsplanänderung ermöglicht werden. Im vorliegenden Bebauungsplan werden aber die Größe der Baufenster sowie die sonstigen Festsetzungen für den genannten Bereich beibehalten.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Gebäude Nr.13 und 13/1 gefunden wurde. Mit der Bebauung könnte sich dies aber ändern:</p> <p>Durch die Bebauung kann eine wirtschaftliche Wohnraumalternative für die Bewohner des Doppelhauses entstehen. Ohne Alternative für die Bewohner würde das Gebäude sicher nicht aufgegeben werden können. Die Entwicklungsmöglichkeiten im stadtkernnahen Teil der Bismarckstraße wären hierdurch eingeschränkt.</p> <p>Durch das Verhindern einer Hangbebauung können Probleme für die vor dem Hang stehenden Gebäude entstehen. Durch die sich verändernden klimatischen Bedingungen ist zu befürchten, dass Starkregen Erdbeben auslösen können, die die Gebäude gefährden. Durch die Hangbebauung kann das Erdreich befestigt werden, was einen ausreichenden Schutz bieten kann.</p> <p>Bedenken aus städtebaulicher Sicht</p> <p>Die durch das Bebauungsverbot gewonnene „Grünfläche“ ist nur von begrenztem Nutzen und kaum geeignet, das Stadtbild zu verschönern. Aufgrund der Hanglage ist diese Fläche weder zu bewirtschaften noch angemessen zu pflegen. Möglich wäre vielleicht, sie als Weide für Schafe und Ziegen zu nutzen. Dass künftig Schafe und Ziegen die Kernstadt Furtwangers prägen sollen, entzieht sich meinem Vorstellungsvermögen.</p> <p>Die Umwandlung von Baufläche in „Grünland“ und das Verbot von Terrassenhäusern wird damit begründet, dass „zukünftig nicht mit einer steigenden Nachfrage nach weiteren Terrassenhäusern zu rechnen“ sei. Damit einen drastischen Eigentumseingriff zu rechtfertigen, verwundert.</p> <p>Außer Frage steht doch, dass in Zukunft Wohnungen gebraucht werden, nicht nur Ein- und Zweifamilienhäuser in den Randgebieten. Die terrassenartige Hangbebauung ist eine Alternative zum Hochhaus. Sie fügt sich in die vorhandene Landschaft ein und kann vorhandenes Bauland optimal ausnutzen. Das kommt auch der Absicht einer Nachverdichtung im Kernbereich entgegen und ist kein Widerspruch. Für das Stadtbild kann dies nur positiv sein. Attraktive Wohnmöglich-</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>keiten in der Kernstadt können sich zudem positiv auf die Bevölkerungsstruktur im Kernbereich auswirken.</p> <p>Der befürchteten negativen Beeinflussung der städtebaulichen Entwicklung im zentralen Stadtquartier kann auch mit milderer Maßnahmen als einer Verschiebung der Baugrenzen begegnet werden. Eine solche Verschiebung verhindert generell eine Bebauung. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass auch künftige Bebauungen zum vorwiegenden Wohncharakter des Stadtquartiers ihren Beitrag leisten können. Daher dürfte die pauschale Verschiebung an dieser Stelle unverhältnismäßig sein. Es ist ferner unzumutbar, auf zukünftige Änderungsanträge hinsichtlich des verabschiedeten Bebauungsplans verwiesen zu werden. Solche Änderungsbegehren sind zeit- und kostenintensiv.</p> <p>Ich bitte Sie, die die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die geplanten Änderungen der Baugrenze und Bauvorgaben nicht vorzunehmen und die Vorgaben und Möglichkeiten des bisher gültigen B-Plans in diesem Punkt beizubehalten.</p>	
C.2	Bürger/-in 2 (Schreiben vom 30.08.2021)	
C.2.1	Stellungnahme Nutzungsänderung Bebauungsplan Bismarckstraße 11, 78120 Furtwangen	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.2.2	<p>Aufstockung auf Flachdach Bestand nicht mehr möglich nach neuem Bebauungsplan im August 2021.</p> <p>Auch Nachteile für Gebäudeeigentümer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es besteht eine Wertminderung des Hauses für zukünftige Investitionen oder Investoren, da bestehende Wohnfläche auf dem Flachdach nicht mehr genutzt werden kann. • Das Haus wurde mit einer groß dimensionierten ökologischen "Erdwärmeheizung" installiert die weitere Geschosse mitversorgen kann, die bei keiner Aufstockungsmöglichkeit "umweltfreundliche Ressourcen brach liegen lassen" und somit für zukünftige Generationen nicht genutzt werden können. • Da es in Furtwangen im Bereich Stadtgebiet immer mehr Wohnungen zu Studen- 	<p>Der Bebauungsplan sieht an dieser Stelle vier Vollgeschosse sowie ein steilgeneigtes Dach vor. Das bestehende Flachdach genießt Bestandsschutz. Da im MI2 keine Gebäudehöhen festgesetzt sind, kann das bestehende viergeschossige Gebäude um ein Nicht-Vollgeschoss aufgestockt werden. Dieses muss jedoch mit einer steilen Dachneigung ausgebildet werden. Aus Sicht der Stadt sind an dieser Stelle auch vor dem Hintergrund der klimatischen Gegebenheiten vor Ort steilere Dachneigungen angemessen. Dies entspricht auch der Umgebungsbebauung, da Gebäude mit Flachdach in Furtwangen die Ausnahme bilden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>tenwohnungen umgebaut wurden, haben Familien immer weniger Möglichkeiten passenden Wohnraum zu finden und ziehen dann evtl., weg in andere Städte z. B. Villingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird in der Zukunft immer weniger Bauplätze geben und die Preise werden teurer daher ist es auch sinnvoll Baufläche im Stadtkern zu nutzen. z.B. für Wohnungen weil nicht jede Familie ein Bauplatz bekommt bzw. sich es leisten kann. • Darum ist es von Vorteil für die Stadt und Bürger bestehende umweltfreundliche Bauflächen zu nutzen. 	
C.2.3	<p>Nutzungsänderung leerstehendes Ladengeschäft keine Gastronomie, keine Wohnmöglichkeit.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine kleine Gastronomie sollte auf jeden Fall möglich sein im Stadtkern und sollte erhalten bleiben. Z.B. für eine kleine Pizzeria, Kebab Laden, Kaffees oder sonstige Speise Läden, weil so was immer gerne angenommen wird von den Bürgern und Studenten im Stadtgebiet. • Es gibt zu bedenken, dass es in Zukunft nicht sicher ist, ein Leerstehendes Ladengeschäft Abseits vom Hauptstadtkern vermietet zu bekommen. • Es bestehen für den Gebäudeeigentümer erhebliche Nachteile Einschränkungen wegen der Nutzungseinschränkungen, und somit besteht die Möglichkeit das das Ladengeschäft leer stehen bleibt mit verbunden Kosten. • Vorteile für Stadt und Bürger, wenn vielleicht doch eine Stadtbelebung stattfindet, sollte man die Gastronomie nicht grundsätzlich ausschließen. • Der neue Bebauungsplan mit Nutzungsänderung stellt eine "Erhebliche Nutzungseinschränkung" für das Gebäude in der Bismarckstraße 11 da. 	<p>Die Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet wird geregelt, da es sich dabei um Nutzungen handelt, die mit einem relativ hohen Verkehrsaufkommen verbunden sind. Deswegen sind diese im größten Teil des Geltungsbereichs unzulässig (WB, MI1, MI2, MI3). Durch diesen Ausschluss können aus Sicht der Stadt auch Trading-Down-Tendenzen vermieden werden. Durch die vertikale Gliederung im MI2 wird der Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen in den unteren Geschossen ein Vorrang eingeräumt. Wohnnutzungen sollen in den obersten Geschossen untergebracht werden. Dies dient dem Erhalt und der Neuansiedlung von gewerblichen Nutzungen in den unteren Geschossen zur Belebung des öffentlichen Raumes, während die oberen Geschosse als Wohnraum gesichert werden. Durch die vertikale Gliederung wird gleichzeitig die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet gewährleistet bzw. gesichert und damit den Anforderungen der Baunutzungsverordnung zur Durchmischung von Wohnen und Gewerbe innerhalb der Mischgebiete Rechnung getragen.</p>