



## STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD GR-Wahlperiode 2019/2024

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.49

Vorlage Nr. : GR 2024/604

Datum : 16.01.2024

Verteiler : BM, FV, GR, OV, AL, P, Z, z.d.A.

Anlagen : Lageplan/Planzeichnung  
Bebauungsvorschriften  
Begründung  
Umweltbeitrag mit Anlagen  
Schalltechnische Untersuchung

**Thema:**

Bebauungsplan "Beim Engelsgrundbach" mit. örtl.  
Bauvorschriften; Aufstellungs- und  
Auslegungsbeschluss

- öffentlich -

### **Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 20.02.2024**

Zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens „Beim Engelsgrundbach“ mit örtlichen Bauvorschriften auf Gemarkung Furtwangen und Schönenbach werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Für den im Lageplan dargestellten Abgrenzungsbereich wird der Bebauungsplan „Beim Engelsgrundbach“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
2. Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus dem Lageplan/zeichnerischer Teil, dem schriftlichen Teil/Bebauungsvorschriften und der Begründung jeweils in der Fassung vom 20.02.2024, sowie die der Begründung als Anlage beigefügte naturschutzfachliche Einschätzung mit Vorprüfung des Einzelfalls vom 20.02.2024, sowie der schalltechnischen Untersuchung vom 20.07.2023, wird gebilligt und dessen öffentliche Auslegung (Veröffentlichung im Internet) nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Die im Zusammenhang mit dem zeichnerischen Teil aufgestellten Entwürfe der örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 20.02.2024 werden ebenfalls gebilligt und nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ebenfalls öffentlich ausgelegt.
4. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgewickelt. Von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten und hierzu die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## **Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen**

Im Jahr 2005 hat die Stadt Furtwangen im östlichen Stadtgebiet den Bebauungsplan „Auf dem Moos“ aufgestellt. Damaliger Leitgedanke war, den sich abzeichnenden Strukturwandel im Plangebiet mit einer Gesamtplanung planungsrechtlich und zielgerichtet zu steuern und damit den Stadtumbau als Chance zu nutzen, die städtebauliche Situation im Gebiet zu verbessern, sowie die stadträumliche Anbindung der Flächen in der Gesamtstadt aufzuwerten. Im Wesentlichen forciert wurde die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, die Weiterentwicklungen von hiesigen Gewerbebetrieben, sowie die Sicherung und Entwicklung des Hochschul-Campus der Hochschule Furtwangen. Der Bebauungsplan „Auf dem Moos“ wurde nach erfolgtem Satzungsbeschluss am 07.11.2007 zur Rechtskraft gebracht.

Aufgrund grundlegender Einwendungen eines ortsansässigen Gewerbebetriebes wurde der Bebauungsplan „Auf dem Moos“ im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens einer gerichtlichen Prüfung durch das Verwaltungsgericht Freiburg unterzogen. Das damalige Gerichtsurteil vom 24.09.2008, AZ 1 K 1774/07 erklärte den Bebauungsplan „Auf dem Moos“ aufgrund Abwägungs- und Bekanntmachungsfehler auf verschiedenen Teilflächen für teilnichtig. Durch das Gerichtsurteil ist der Umstand entstanden, dass der Bebauungsplan auf einigen Teilgrundstücken nicht mehr als qualifizierte Planungsgrundlage herangezogen werden kann.

Die Bereinigung dieses planungsrechtlichen Missstandes, sowie die Ermöglichung weiterer baulicher Entwicklungen der Firma E. Wehrle GmbH am hiesigen Standort geben Anlass für die punktuelle Überarbeitung des Bebauungsplanes. Zur Klarheit und Transparenz soll mit dem Bebauungsplan „Beim Engelsgrundbach“ ein neuer Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden, gleichwohl es sich faktisch um eine Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf dem Moos“ handelt.

Die städtebauliche Entwicklung der vergangenen 16 Jahre zeigte auch, dass Teile der planerischen Konzeption aus dem Jahr 2007 nicht umgesetzt wurden. Unter anderem ist die ortsansässige Firma Bauunternehmung Hermann an ihrem Standort verblieben und hat sich z.B. durch den Neubau eines Verwaltungsgebäudes im Jahr 2019 baulich weiterentwickelt. Die auf diesem Grundstück ursprüngliche vorgesehene Ansiedlung eines weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebes wurde nicht durchgeführt. Die durch den Bebauungsplan „Beim Engelsgrundbach“ nunmehr zu überplanenden Flächen sollen gemäß den tatsächlichen Nutzungen vor Ort und gemäß der zukünftig geplanten Entwicklung als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und kann aufgrund der baulichen Vorprägung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dennoch werden alle Umweltbelange erhoben und in die Abwägung eingestellt. In Zusammenarbeit mit dem Büro für Grün- und Landschaftsplanung Doris Hug aus Furtwangen wurde für den vorliegenden Bebauungsplan ein Umweltbeitrag in Form einer naturschutzfachlichen Einschätzung mit beigefügter Vorprüfung des Einzelfalls, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Übersichtsplänen zu den vorgesehenen Ausgleichsflächen erarbeitet. Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde erforderlich, da der Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup> Grundfläche aus §13a Abs. 1 Nr.1 BauGB überschritten wird.

Durch die vorgesehene Erweiterungsfläche der Firma E. Wehrle GmbH entfällt die auf dem Grundstück vorhandene FFH-Mähwiese Mooshäusle. Der Wegfall der FFH-Mähwiese ist durch eine Ersatzmaßnahme in mindestens flächengleicher Größe an geeigneter Stelle auszugleichen. Als Ausgleichsfläche vorgesehen sind die Grundstücke Flst. Nrn. 714, 715 und 14/21 im Bereich des oberen Engelsgrunds südlich der Bebauungsplanfläche. Ähnlich verhält es sich mit der im Plangebiet vorhandenen Biotopfläche Naßwiesen Mooshäusle, die ebenfalls im Seitental Engelsgrund zum Ausgleich vorgesehen ist. Der Wegfall der FFH-Mähwiese und des Biotops war bereits auf Grundlage der Planung von 2007 vorgesehen, hätte jedoch nach damaliger Rechtsgrundlage nicht durch einen 1:1 Ausgleich kompensiert werden müssen. Die vorgesehenen Ausgleichsflächen befinden sich im Zugriffsbereich der Firma E. Wehrle GmbH, jedoch ist die Umsetzung der Maßnahme vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch eine dingliche Sicherung im Grundbuch abzusichern. Die genaue Verortung der Ausgleichsmaßnahmen ist den Übersichtsplänen – Anlage C und D des Umweltbeitrages zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen kam die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen (die nach §2 Abs. 4 S.4 BauGB bei der Abwägung zu berücksichtigen wären) entstehen. Diese Vorgehensweise wurde vorab mit der Baurechts- und Naturschutzbehörde beim Landratsamt abgestimmt.

Bei der Erarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde auch der Artenschutz untersucht. So wurden bereits im Jahr 2020 bei Geländebegehungen innerhalb des Geltungsbereichs die vorhandenen Heuschrecken- und Schmetterlingsarten kartiert. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs wurde ein Vorkommen der Sumpfschrecke kartiert, andere gefährdete oder seltene faunistische Arten wurden nicht angetroffen. Um dieses Vorkommen der Sumpfschrecke vor Ort halten zu können wurde am östlichen Rand des Geltungsbereichs eine alternative Habitatfläche (M1) von ca. 650 m<sup>2</sup> an einer geeigneten Stelle geplant und vorgesehen.

Im Hinblick auf die topographische Lage des Baugebietes und der hangseits liegenden Wohnbebauung, wurde für das Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Für das Plangebiet ist entsprechend dem Erläuterungsbericht des Büros GN Baupysik eine Lärmkontingentierung durchzuführen. Basierend auf rechnerischen Prognosen werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen Emissionskontingentierungen für abgegrenzte Teilflächen festgesetzt. Die Einhaltung der Vorgaben ist seitens des jeweiligen Betreibers im Einzelfall durch gesonderte Nachweisprüfung zu erbringen und im Rahmen von Einzelbauanträgen darzulegen.

Ziel der Verwaltung ist es, das seit 2007 schwelende „Altverfahren“ zu einem rechtssicheren Abschluss zu bringen. Zu diesem Zweck empfiehlt die Verwaltung entsprechend dem Beschlussvorschlag das Bebauungsplanverfahren "Beim Engelsgrundbach" einzuleiten und eine Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

### **Stand der Vorberatungen**

Eine Behandlung ist im Ortschaftsrat Schönenbach am 24.10.2022 erfolgt.

### **Kosten und Finanzierung**

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren „Beim Engelsgrundbach“ um den Abschluss des alten Bebauungsplanverfahrens „Auf dem Moos“ handelt und dieses als gesamtstädtebauliches Bebauungsplanprojekt durchgeführt wurde, werden die entstehenden Verfahrenskosten in Höhe von ca. 10.000,-€ von der Stadt Furtwangen getragen. Kosten für Ausgleichsmaßnahmen trägt der Vorhabensträger.