

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES.....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich.....	3
1.3	Regionalplan.....	3
1.4	Flächennutzungsplan.....	3
1.5	Vorhandene Bebauungspläne/Bestehende Rechte.....	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf.....	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG.....	5
2.1	Städtebau und Nutzungen.....	5
2.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung, Stellplatzverpflichtung.....	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.3	Stellung baulicher Anlagen. Überbaubare Grundstücksfläche.....	8
3.4	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen.....	8
3.5	Grünflächen.....	8
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
3.7	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	9
4.1	Dächer, Fassaden und Dachaufbauten.....	9
4.2	Werbeanlagen.....	9
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.....	10
4.4	Einfriedungen und Mauern.....	9
5	UMWELTBELANGE.....	10
6	SCHALLSCHUTZ.....	10
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN.....	11
8	ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG.....	101

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Im Jahr 2005 hat die Stadt Furtwangen für ein ca. 14,4 ha großes Plangebiet 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 erfolgreichem 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 Teilgrundstücken im Bereich der Firma E. Wehrle GmbH für teilnichtig.

Durch das Gerichtsurteil ist jedoch auf einigen Teilgrundstücken hinsichtlich der planungsrechtlichen Einstufung eine unklare Situation entstanden. Die Bereinigung dieses planungsrechtlichen Missstandes, sowie die Ermöglichung weiterer baulicher Entwicklungen der Firma E. Wehrle GmbH am hiesigen Standort geben Anlass für dieses Bebauungsplanverfahren. Zur Klarheit und Transparenz soll mit dem Bebauungsplan „Beim Engelsgrundbach“ ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, gleichwohl es sich faktisch um eine Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf dem Moos“ handelt.

Die städtebauliche Entwicklung der vergangenen 16 Jahre zeigte, dass auch die ortsansässige Bauunternehmung Hermann an ihrem Standort verblieb und sich baulich weiterentwickelt hat. 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. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Förderung einer geordneten Weiterentwicklung von bestehenden Gewerbebetrieben
- Stärkung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“);
- Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen;
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## 1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 14,4 ha und liegt östlich der Innenstadt von Furtwangen. Das Plangebiet wird durch die Gemarkungsgrenze von Furtwangen und Schönenbach durchquert. Maßgebend ist die Plangebietsabgrenzung in der Planzeichnung. Die Planung umfasst unter anderem:

- Betriebsgebäude der E. Wehrle GmbH in der Obertalstraße
- Betriebsgebäude der Bauunternehmung Hermann in der Straße Auf dem Moos
- Verschiedene Grün- und Verkehrsflächen.



Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: © KreisGIS

## 1.3 Regionalplan

Der größte Teil des Geltungsbereichs wird im Regionalplan als Siedlungsfläche dargestellt.

## 1.4 Flächennutzungsplan

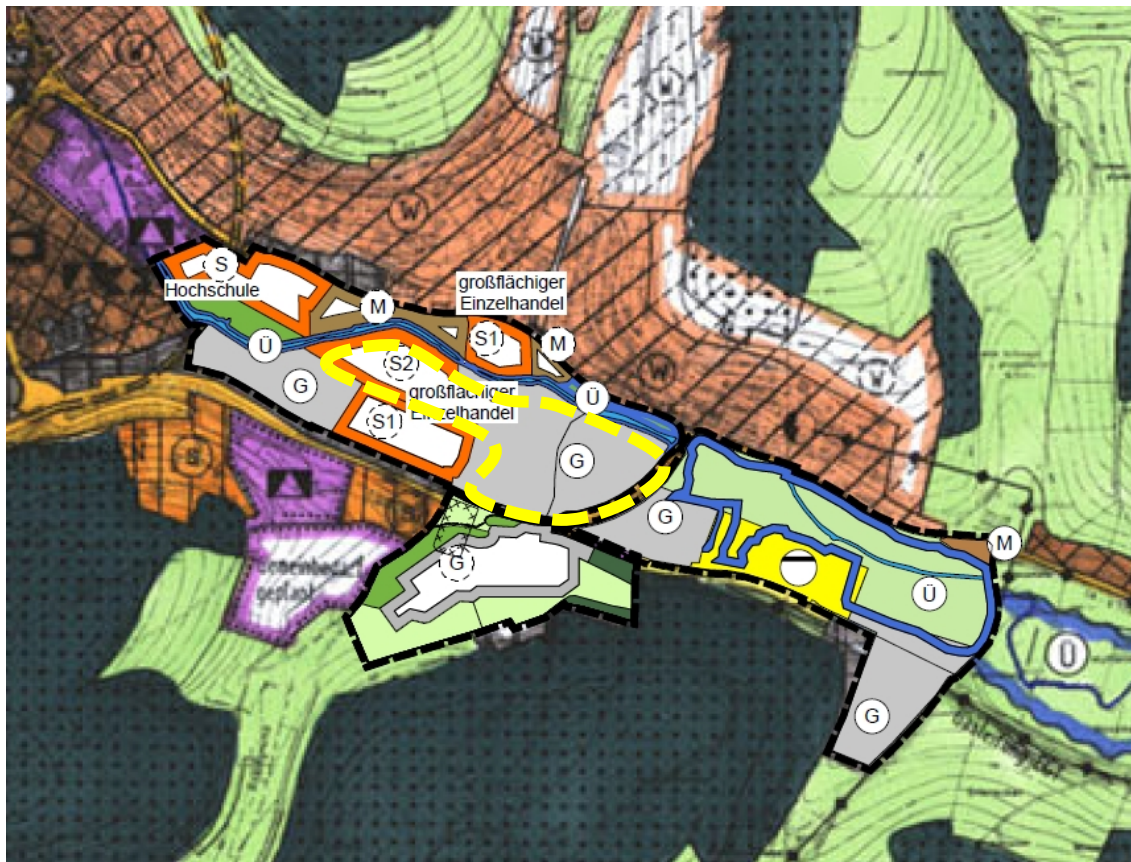
Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach stellt für die betroffenen Flächen wie folgt dar:

-Bereich E. Wehrle GmbH = Gewerbliche Bauflächen

-Bereich Bauunternehmung Hermann = Sonderbauflächen

Der vorliegende Bebauungsplan kann somit nur teilweise aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Aufgrund der bereits umfangreichen gewerblichen Prägung kann eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Furtwangen ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, weswegen der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.





Ausschnitt aus der 2. Fortschreibung des FNP der VVG Furtwangen – Gütenbach – 2018 ungefähre Lage des Plangebiets (gelb gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: © FNP 2018 Furtwangen-Gütenbach

### 1.5 Vorhandene Bebauungspläne/Bestehende Rechte

Im Jahr 2007 wurde der qualifizierte Bebauungsplan „Auf dem Moos“ zur Rechtskraft gebracht, in welchem sowohl Areal der Bauunternehmung Hermann als auch die Betriebsgrundstücke der Firma E. Wehrle GmbH enthalten waren. Durch das Urteil des Verwaltungsgerichtes wurde der Bebauungsplan „Auf dem Moos“ für die Grundstücke Flst. Nrn. 9 und 11 für teilnichtig erklärt. Durch die Verlegung des Engelsgrundbaches wurden im Jahr 2015 Grundstücksarrondierungen durchgeführt. Durch den Erwerb des früheren Gewässergrundstücks (ebenfalls im Bebauungsplan „Auf dem Moos“ enthalten und von dem Urteil zur Teilnichtigkeit explizit ausgenommen) ergab sich für den Betrieb die Situation, dass ein kleiner „Flickenteppich“ entstand, auf welchem der Bebauungsplan „Auf dem Moos“ nach aktueller Rechtslage weiterhin anzuwenden wäre. Bislang beantragte Bauvorhaben wurden auf Basis des unverplanten Innenbereichs nach §34(1) BauGB bewertet.

### 1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Das Baugesetzbuch ermöglicht seit 2007 die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne z. B. für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung erfassen solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen ebenso innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche

Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Das beschleunigte Verfahren kann ohne weitere Untersuchung angewendet werden bei Bebauungsplänen, die eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen. Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann aber auch über 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche angewendet werden, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im vorliegenden Fall liegt die Grundfläche im Sinne im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei ca. 33.500m<sup>2</sup> und damit über dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>, sodass eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

Eine solche Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans durchgeführt und kam zum Ergebnis, dass die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Daher geht die Stadt Furtwangen davon aus, dass für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden kann. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden im Rahmen der Offenlage an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt und können zum Ergebnis der Vorprüfung Stellung nehmen.

Weitere Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind, dass mit dem Bebauungsplan kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Beide Voraussetzungen sind gegeben und wurden im Rahmen der Vorprüfung bereits abgehandelt. Außerdem bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

## **2 KONZEPTION DER PLANUNG**

### **2.1 Städtebau und Nutzungen**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird zum einen eine bestehende, gewerblich geprägte Siedlungsstruktur überplant. Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung sollen ferner bauliche Weiterentwicklungen der im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

Das Firmenareal der Bauunternehmung Hermann wurde bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Auf dem Moos“ planungsrechtlich als faktisches Gewerbegebiet nach §34(1) BauGB bewertet. Im Rahmen der Einzelhandelskonzeption für Furtwangen erfolgte im Jahr 2007 eine Überplanung zu einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Die betrieblichen Entwicklungsvorstellungen und die damit verbundene Aufrechterhaltung des Betriebsstandortes führten im Jahr 2018 bereits zu planungsrechtlichen Problemen bei der Bearbeitung des Bauantrages für die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes. Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf dem Moos“ wäre hinsichtlich Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstückfläche die Neuerrichtung des betrieblichen Verwaltungsgebäudes unzulässig gewesen. Seitens der unteren Baurechtsbehörde

beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis wurde damals vorgeschlagen, die Ausweisung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel rückgängig zu machen und zur Ausweisung eines Gewerbegebietes zurückzukehren. Dies soll nunmehr durch den Bebauungsplan „Beim Engelsgrundbach“ umgesetzt werden. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit zeitgemäßer Nutzungsschablone und die Definierung von großzügig gefassten Baugrenzen ermöglichen künftig eine funktionale Weiterentwicklung des Betriebsstandortes.

Im Bereich östlich der Straße „Auf dem Moos“ wird neben der Überplanung des Bestandes, für die Firma E. Wehrle GmbH eine gewerbliche Entwicklungsfläche bereitgestellt. Bereits im Bebauungsplan „Auf dem Moos“ war eine bauliche Erweiterung des produzierenden Gewerbes im östlichen Plangebiet vorgesehen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sollen den Firmen unter Berücksichtigung der grünordnerischen Vorgaben eine den Bedürfnissen entsprechende, funktionale Weiterentwicklung am hiesigen Standort ermöglichen. Die Dachlandschaft soll sich aus der gewerblichen Notwendigkeit ergeben. Die Architektur wird in diesem Baugebiet deutlich durch die natürlichen Gegebenheiten und die vorhandenen Bestandsgebäude bestimmt.

## **2.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Stellplatzverpflichtung**

Die Erschließung aller Planbereiche ist durch das bestehende Straßennetz gesichert. Auch die Ver- und Entsorgung sind durchgehend gesichert. Der seinerzeit im Bebauungsplan „Auf dem Moos“ geplante Erschließungsstich im Bereich der Obertalstraße ist damals wie heute mit den Entwicklungszielen der Firma E. Wehrle GmbH in Sachen Flexibilität, Logistik und Funktionalität nicht vereinbar. Insoweit wird auf diesen Erschließungsstich insgesamt verzichtet. Die innere Erschließung der Baugrundstücke, Betriebsstraßen und private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken sind im Rahmen von Einzelbauanträgen auszugestalten. Die notwendigen Kfz-Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen.

## **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß den bestehenden Nutzungen vor Ort sowie in Anbetracht geplanter Entwicklungs- und Erweiterungsmaßnahmen wird für den Bereich der Baugrundstücke ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Die bestehenden Betriebe sind als produzierende Gewerbebetriebe einzustufen. Die Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung sollen eine Weiterentwicklung des produzierenden Gewerbes fördern.

Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen, die baurechtlich unter die sonstigen gewerblichen Nutzungen fallen, sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da sie sich zum einen durch sogenannte Trading-Down-Tendenzen negativ auf das städtebauliche Gefüge auswirken können und zum anderen die Flächen für produzierende Gewerbebetriebe vorbehalten bleiben sollen.

Einzelhandelsbetriebe sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Auch hier wird auf eine Bevorzugung des produzierenden Gewerbes angestrebt. Lediglich der Einzelhandel zur Selbstvermarktung von Produkten, der im Gewerbegebiet ansässigen produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetriebes ist zulässig.

Um zusätzlich großflächige Nutzungen mit nur wenigen Arbeitsplätzen auszuschließen, wurden entsprechende Nutzungsmöglichkeiten wie zum Beispiel Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die Zulassung einer Betriebstankstelle soll jedoch im Einzelfall im Rahmen einer Ausnahme ermöglicht werden. Aufgrund der

Nähe zum Gewässer 2. Ordnung „Breg“ und den örtlichen Besonderheiten durch die Gewerbebetriebe wird diesbezüglich auf eine Einzelfallregelung abgezielt.

Gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur als Ausnahme im Gewerbegebiet zugelassen. Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb

zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Dadurch soll verhindert werden, dass sich Wohnungen oder Wohngebäude als eigenständige Nutzung im Plangebiet ansiedeln und später zu Nutzungskonflikten führen.

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke werden im Gewerbegebiet ebenfalls nur als Ausnahme zugelassen. Auch hier wird zur Vorbehaltung der Flächen für produzierende Gewerbebetriebe und den örtlichen Besonderheiten auf eine Einzelfallregelung abgezielt. Einrichtungen und Nutzungen die im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen (z.B. Betriebskindergarten), können somit im Rahmen einer Ausnahme ermöglicht werden.

Entsprechend der Ergebnisse aus der schalltechnischen Untersuchung des Büros GN Bauphysik Nr. 906721/137984-4 vom 20.07.2023 wurden im Plangebiet verschiedene Teilflächen gebildet und für jede Teilfläche Emissionskontingente tag und nachts festgelegt. Die Einhaltung der Grenzwerte ist von den jeweiligen Bauherren im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die schalltechnische Untersuchung vom 20.07.2023 ist der Begründung als Anlage beigefügt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurde die Grundflächenzahl, sowie die Höhe der baulichen Anlagen (GH) definiert.

Als Grundflächenzahl wurden mit 0,8 die Orientierungswerte nach der BauNVO für Gewerbegebiete festgelegt. Dies ermöglicht eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke für gewerbliche Betriebe. Auch aufgrund des begrenzten Gewerbeflächenangebotes in Furtwangen soll eine hohe Flächenausnutzung ermöglicht werden.

Eine ausreichende Sicherung von Freiflächen wird über die natürliche Gliederung des Plangebiets durch die angrenzende „Breg“ und eine intensive Randeingrünung außerhalb der gewerblichen Grundstücksflächen erreicht, so dass trotz der im Verhältnis beträchtlichen, eine für die beabsichtigte gewerblich-industrielle Nutzung angemessene überbaubare Grundstücksfläche getroffen ist.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Gebäudehöhe (GH) definiert, die im Plan in absoluten Meterzahlen fixiert ist. Zusammen mit den festgelegten unteren Bezugspunkten (Höhenkote), wird so eine klare Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude getroffen.

Die Höhenfestsetzungen wurden unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse und der sonstigen Gegebenheiten vor Ort festgelegt. Die Höhenentwicklung im Gebiet ist im Plan differenziert dargestellt und entspricht den Zielvorstellungen der städtebaulichen Ausbildung. Zum einen sollen adäquate Hallenhöhen für die Ansiedlung unterschiedlicher Betriebstypen und mehrgeschossige Betriebsanlagen zur hohen Flächennutzung ermöglicht werden. Gleichzeitig soll eine Herabstufung der Gebäudehöhen nach Norden zur angrenzenden Uferbereich der Breg und in Nachbarschaft der Quartiere nördlich der Breg geschaffen werden und gleichzeitig eine

zu starke Lärmbeeinträchtigung der hangseits gelegenen Wohnbebauung zu vermieden werden.

### **3.3 Bauweise**

Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um den spezifischen Anforderungen an gewerbliche Bauten gerecht zu werden. Neben den einzuhaltenden Grenzabständen können so auch Gebäude errichtet werden, die eine Länge von 50 Metern überschreiten.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definieren die möglichen überbaubaren Flächen und bieten den Gewerbetreibenden einen großen Spielraum für die Ausnutzung und Gestaltung der Grundstücke. Dies entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen und dem maßvollen Umgang mit Grund und Boden.

### **3.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**

Aufgrund der großzügigen Ausgestaltung der Baufenster sollen Garagen, Carports sowie sonstige Nebenanlagen über 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt grundsätzlich innerhalb der Baufenster untergebracht werden. Aufgrund der bewegten Topografie können jedoch auf Baugenehmigungsebene gemäß dem Ermessen der Stadt Furtwangen und dem Landratsamt im Einzelfall auch Ausnahmen von dieser Regelung erteilt werden. Oberirdische nicht überdachte Stellplätze, offene Fahrrad-Stellplätze sowie Nebenanlagen unter 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, um eine effiziente und flexible Grundstücksorganisation zu ermöglichen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit, aber auch um die Schneeräumung im Winter zu erleichtern, werden Mindestabstände der Garagen, Carports und Nebenanlagen zur Verkehrsflächen festgesetzt.

### **3.6 Öffentliche und private Grünflächen**

Innerhalb des Plangebietes werden zur Sicherung der Uferbereiche der „Breg“, zur Randeingrünung und zur Gebietsgliederung öffentliche bzw. private Grünflächen festgesetzt. Zum Erhalt der vorhandenen Gehölzpflanzungen sind auf den privaten Grünflächen teilweise Pflanzbindungen festgelegt. In einem Teilbereich der privaten Grünflächen sind zu Kompensationszwecken Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Grünflächen sind von hochbaulichen Anlagen freizuhalten.

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

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Unbeschichtete oder unbehandelte kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind ausgeschlossen, da diese durch die Auswaschung von Metallionen den Boden kontaminieren können. Im Sinne eines schonenden Umgangs mit dem Boden und dem Grundwasser werden in den Bauvorschriften Hinweise zum Bodenschutz, zu Altlasten, zur Geotechnik, zum Grundwasserschutz sowie zum Denkmalschutz (Umgang mit archäologischen Funden oder Befunden) aufgenommen.

Außerdem werden in den Bauvorschriften Hinweise zum Artenschutz aufgenommen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Rodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen bzw. ist bei Bauvorhaben (Sanierung, Abriss usw.)



eine fachliche Überprüfung auf Neststandorte oder Quartiere geschützter Arten erforderlich. Es wird auch auf den geltenden Vorschriften zur Beleuchtung hingewiesen, die eine Beeinträchtigung wild lebender Arten durch die Beleuchtung ausschließen. Zudem wird auf die Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte zur Vermeidung von Vogelkollisionen bei Glasflächen hingewiesen.

### **3.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- 3.8.1 Um eine grünordnerische Fassung und damit auch die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Straßenräume zu sichern, werden Pflanzgebote für Einzelbäume im Straßenraum festgesetzt. In Ergänzung der im nördlichen Plangebiet ausgewiesenen Pflanzbindung sind als Lückenschluss ebenfalls Pflanzgebote für Einzelbäume vorgesehen. An den gekennzeichneten Stellen sind Pflanzen 1. Ordnung bzw. 2. Ordnung zu pflanzen.
- 3.8.2 Zum Erhalt der vorhandenen Uferbepflanzung sind in der Planzeichnung Pflanzbindungen vorgesehen. Die Uferbepflanzung übernimmt einerseits die Eingrünung der vorhandenen Gebäude zum anderen dient sie dem Schutz des Fließgewässers. Darüber hinaus bietet sie Flora und Fauna einen wichtigen Lebensraum in dem sonst städtisch geprägten Raum. Langfristiges Ziel ist die Entwicklung einer typischen Bachufervegetation.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dächer, Fassaden und Dachaufbauten**

Die Vorgaben zu den Dachformen wurden entsprechend dem bestehenden Gebietscharakter, sowie der zukünftigen Nutzungen von Gewerbeanlagen getroffen. Aus ökologischen, klimatischen, abwassertechnischen und auch aus gestalterischen Gründen wird eine Dachbegrünung für neu zu errichtende Flachdächer befürwortet. Wellfaserzement und Dachpappe beeinträchtigen die Gestaltqualität der baulichen Anlagen und werden als ortsuntypische Materialien ausgeschlossen. Die Reflexion von großen, spiegelnden Flächen führt häufig zu Beeinträchtigungen und Konflikten mit der nachbarschaftlichen Bebauung oder mit dem Verkehr und beeinträchtigt das Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Deshalb werden auch glänzende und reflektierende Materialien bei der Gebäudegestaltung ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen. Diese sind gewünscht, werden aber – zum Schutz des Ortsbildes und Vorbehaltung der Flächen für das produzierende Gewerbe – nur auf und an Gebäuden zugelassen. Um eine Blendwirkung zu vermeiden, sind sie reflektionsarm auszubilden. Garagen und Carports sollen sich den jeweiligen Hauptgebäuden unterordnen beziehungsweise sich in das Gesamtbild einfügen. Zur weiteren Sicherung des Ortsbildes wurden Vorgaben für Dachaufbauten erlassen.

### **4.2 Werbeanlagen**

Ein übermäßiger „Werbewildwuchs“ soll verhindert werden, gleichzeitig soll den Betreibern im Plangebiet eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung solcher Anlagen geboten werden. Zudem dürfen Werbeanlagen die realisierte Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten, so dass ein übermäßiges In-Erscheinung-Treten vermieden wird.

Auch die Gestaltung der Werbeanlagen wird geregelt, so dass vor allem gestalterisch aufdringliche Werbung mit wechselnden Lichteffekten sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen sind. Damit sollen nachbarschaftliche Konflikte vermieden,

das Orts- und Landschaftsbild geschützt und die Verkehrssicherheit gewährleistet werden.

#### **4.3 Einfriedungen und Mauern**

Um einen ansprechenden Straßenraum zu gestalten, wurden auch örtliche Bauvorschriften zu Einfriedungen und Stützmauern festgesetzt. Einerseits wurden ortsuntypische Materialien ausgeschlossen, andererseits wurde festgesetzt, dass Einfriedungen zum Straßenraum hin in der Höhe auf maximal 2,00 m begrenzt und ggf. mit Hecken zu hinterpflanzen sind. Aufgrund der Schneeablagerung durch den Winterdienst wurde festgelegt, dass Einfriedungen einen Mindestabstand von 1,00 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten sollen. Ebenfalls aus optischen Gründen sind geschlossene Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionenwände etc.) unzulässig und Stützmauern in Naturstein, Werkstein und/oder begrünt auszuführen. So haben die Gewerbetreibenden die Möglichkeit sich gegenüber Dritten abzuschirmen, andererseits wird die Qualität der umgebenden öffentlichen Räume gewahrt. Zum Schutz des Ortsbilds und aus Sicherheitsaspekten wird die Verwendung von Stacheldraht ausgeschlossen.

#### **4.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Es können Gestaltungsformen wie Zierrasen, Wiese, Staudenpflanzungen oder Strauchpflanzungen gewählt und kombiniert werden. Damit wird ein freundliches und optisch ansprechendes Gewerbegebiet angestrebt. Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Teile der Grundstücke wurden aufgenommen, um eine Mindestqualität zu erreichen und Fehlentwicklungen, wie z. B. vollständige Versiegelungen für Lagerflächen oder das Anlegen von sog. Schottergärten oder Hackschnitzel-Flächen, zu verhindern.

### **5 UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZ**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von einer förmlichen Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB kann deshalb abgesehen 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 mit Erläuterungsbericht und Vorprüfung des Einzelfalls erarbeitet. Dieser wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Durch die Planung entfällt die FFH-Mähwiese (6500032646158952, Berg-Mähwiese Mooshäusle, Zustand B) von 3000 m<sup>2</sup>. Ein Ersatz ist mindestens flächengleich an geeigneter Stelle herzustellen und somit auszugleichen. In Betracht kommen hierfür Flächen im Bereich des oberen Engelsgrunds südlich der Bebauungsplanfläche. Vorgeschlagen werden hierfür Teile des Seitentals Engelsgrund mit den Flurstücken 714 und 715 (Gem. Furtwangen) und Flurstück 14/21 (Gem. Schönenbach).

Durch die Planung wird die Biotopfläche nach § 32 NatSchG BW (Naßwiesen Mooshäusle, 179153266169) nahezu vollständig wegfallen und muss ebenfalls, zumindest rechnerisch, an anderer Stelle ausgeglichen werden. Hierfür sind wiederum Teile des Engelsgrundes zur Entwicklung vorgesehen.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Eingrünung mit kleinkronigen Großbäumen oder Bäumen 2. Ordnung als Straßenbegleitgrün vorgesehen.

Aus den vorgeschlagenen und geplanten Maßnahmen im Engelgrund ergibt sich ein rechnerischer Überschuss von 271.000 Ökopunkten. Abzüglich des offenen Defizits aus dem teilrechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Moos“ bleibt ein Überschuss von 182.000 Ökopunkten.

Für den Bereich Artenschutz wurden bereits im Jahr 2020 Geländebegehungen innerhalb des Geltungsbereichs vorgenommen und die vorhandenen Heuschrecken- und Schmetterlingsarten kartiert. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs wurde ein Vorkommen der Sumpfschrecke (*Stethophyma grossum*, Rote Liste BW 2 / stark gefährdet) 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.

Um das Wasser im Bereich von M1 ausreichend lange zu halten ist eine entsprechende Abdichtung mit wasserstauendem Material nötig. Außerdem sollte die Fläche auch weiterhin in Extensivnutzung zu einem relativ späten Zeitpunkt (Juli/August) gemäht und abgeräumt werden.

Da die Herstellung der Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen auf Privatgrundstück erfolgt, wird unmittelbar nach Satzungsbeschluss der Abschluss einer dinglichen Sicherung im Grundbuch angestrebt.

## **6 SCHALLSCHUTZ**

Wie bereits ausgeführt, wurde durch das Büro GN Bauphysik im Rahmen des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Beim Engelsgrundbach“ erarbeitet. Der Erläuterungsbericht in der Fassung vom 20.07.2023 Nr. 906721/137984-4 ist der Begründung als Anlage beigefügt. Auf Grundlage dieses Berichtes wurde eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Ausgehend von den Gesamt-Immissionswerten und den daraus resultierenden Planwerten der einzelnen schutzbedürftigen Gebiete, wurden im Plangebiet 6 Teilflächen mit unterschiedlichen maximal möglichen Emissionskontingenten zur Tages- und Nachtzeit gebildet und als planungsrechtliche Festsetzungen in die Bauvorschriften aufgenommen. Der Bericht kommt zum Ergebnis, dass unter Einhaltung der ermittelten Emissionskontingente die Planwerte nicht überschritten werden.

## **7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Gewerbegebiet	ca.	41.900 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca.	5.850 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca.	2.440 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca.	4.170 m <sup>2</sup>
Verkehrsr Grünflächen	ca.	512 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>54.872 m<sup>2</sup></b>

## **8 ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG**

Anlage 1 = Umweltbeitrag (naturschutzfachlichen Einschätzung mit Vorprüfung des Einzelfalls vom 20.02.2024 mit Anlagen A,B,C,D jeweils vom 21.11.2023)

Anlage 2 = Schalltechnische Untersuchung vom 20.07.2023

Furtwangen,

Josef Herdner, Bürgermeister



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD

Stadtbauamt • Marktplatz 4

78120 Furtwangen  
im Schwarzwald  
Telefon 0 77 23/9 39-0  
Telefax 0 77 23/9 39-1 99