

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
-----	-------	---------------------------	------------	--------------------

V O R A B Z U G Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011

I. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf: Stand 06.06.2011

1.	Schreiben vom 28.02.2011	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis Gewerbeaufsichtsamt Villingen-Schwennigen	<p>In seiner schalltechnischen Untersuchung zur Offenlagefassung Februar 2011 des Bebauungsplans „Auf dem Moos“ kommt der Gutachter (Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Köhler & Leutwein GmbH & Co.KG) im Ergebnis dazu, dass es an maßgeblichen Immissionsorten zu Überschreitungen des dort geltenden Beurteilungspegels kommen kann und schlägt geeignete Schallschutzmaßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen vor.</p> <p>Die Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 bzw. bei Gewerbelärm eine Geräuschkontingentierung der Gewerbe- und Industrieflächen nach DIN 45691.</p> <p>Wir empfehlen, diese Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan zu übernehmen und dort hinreichend zu bestimmen.</p> <p>Der textlichen Festsetzung in den Bebauungsvorschriften sollten unseres Erachtens die konkreten zum Lärmschutz zu treffenden Maßnahmen entnommen werden können. Lediglich eine Festsetzung der baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen unter Hinweis auf die DIN 4109 bzw. DIN 45691 reichen dabei nach unserer Meinung nicht aus.</p> <p>Wir empfehlen deshalb, für die Lärmpegelbereiche konkret die erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämmmaße in dB(A) vorzugeben und auch bei nicht offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Räumen ggf. die für diese Fenster erforderlichen Schallschutzklassen (mit Schalldämmmaß) vorzusehen. Alternativ können auch die wörtliche Wiedergabe der entsprechenden als Festsetzung übernommenen Regelungen der DIN</p>	
----	--------------------------	---	---	--

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
-----	-------	---------------------------	------------	--------------------

V O R A B Z U G Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011

			<p>4109 und der DIN 45691 aufgeführt werden oder die DIN 4109 und die DIN 45691 zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht werden (hierzu müssten dann diese DIN-Vorschriften mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsichtnahme bereit liegen).</p> <p>Weiterhin empfehlen wir, für die schutzbedürftigen Räume in den Lärmpegelbereich III und IV, die nicht gelüftet werden oder nur mit nicht offenbaren Fenstern ausgestattet werden können, den Einbau von schallgeschützten Lüftungseinrichtungen nach der DIN 1946 vorzugeben (z.B. Außenwandlüfter, kontrollierte Wohnungslüftung mit oder ohne Wärmerückgewinnung oder andere Lüftungstechnische Anlagen), ebenfalls unter Zitat oder Beilage dieser DIN im bzw. zum Bebauungsplan.</p>	
2.	Schreiben vom 16.03.2011	Gemeinde Schönwald Gemeindeverwaltung	<p>Seitens der Gemeinde Schönwald im Schwarzwald werden keine Anregungen und Bedenken zur erneuten Auslegung des o.g. Bebauungsplanentwurfes vorgetragen. Wir bitten Sie jedoch, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	
3.	Schreiben vom 17.03.2011	Deutsche Telekom Donaueschingen	<p>Zu diesem Bebauungsplan hatten wir bereits am 28.06.2006 Stellung genommen; diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Diese lautet: Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG; zur telekommunikationstechnischen Versorgung neuer Gebäude ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger bitten wir Sie, uns über</p>	

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
-----	-------	---------------------------	------------	--------------------

V O R A B Z U G Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011

			<p>Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, zu informieren. <i>Der Inhalt der weiteren Stellungnahme ist nicht mehr relevant, der Forderung wurde gefolgt.</i></p>	
4.	Schreiben vom 21.03.2011	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau, Denkmal- und Gesundheitswesen Freiburg i. Br.	<p>Das Regierungspräsidium Freiburg - höhere Raumordnungsbehörde bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bebauungsplanverfahren. Wir können allerdings zurzeit zu Bebauungsplanentwürfen keine nähere raumordnerische Stellungnahme abgeben. Hierbei gehen wir davon aus, dass wir - bei nicht entwickelten Bebauungsplänen - an der ggf. notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt werden.</p> <p>In Ergänzung zu unseren Stellungnahmen vom 15.03.2005 und vom 16.08.2005 zur Stadtentwicklungsplanung für den Bereich „Südost“, die auch den Bereich „Auf dem Moos“ beinhaltet, ist zu dem nun vorgelegten zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfes (ein aktueller Entwurf der textlichen Festsetzungen, der Bebauungsplanbegründung sowie der nach §2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung ist dem Regierungspräsidium nicht zugegangen) aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung im Übrigen Folgendes festzustellen:</p> <p>1. Die höhere Raumordnungsbehörde wurde zum Bebauungsplanentwurf für den Bereich „Auf dem Moos“ bislang lediglich im Scoping-Verfahren für die notwendige Umweltprüfung angehört (vgl. hierzu näher auch unsere Email an die Stadt Furtwangen vom 07.11.2005). Eine Beteiligung im Zuge des erstmals bereits im Jahr 2007 durchgeführten Offenlageverfahrens hat hingegen nicht stattgefunden.</p>	

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
-----	-------	---------------------------	------------	--------------------

V O R A B Z U G Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011

			<p>2. Der gegenüber der uns bislang bekannten Planung vom Oktober 2005 im Hinblick auf die Gebietsabgrenzung, das Maß der baulichen Nutzung, die verkehrliche Erschließung sowie die Immissionsproblematik überarbeitete neue Bebauungsplanentwurf weicht insbesondere im zentralen Bereich (Festsetzung mehrerer SO „Einzelhandel“ anstatt einer gewerblichen Baufläche), am Nordrand (Festsetzung eines SO „Hochschule“ sowie einer größeren Grünfläche anstatt einer Gemeinbedarfsfläche bzw. gewerblichen Baufläche) und im Westen (Festsetzung eines SO „Hochschule“ sowie einer größeren Grünfläche anstatt einer Gemeinbedarfsfläche bzw. gewerblichen Baufläche) von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Unseres Erachtens ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig (§8 Abs. 2 u. 3 BauGB).</p> <p>3. Zum Thema Einzelhandel ist im vorliegenden Fall keine weitere raumordnerische Stellungnahme mehr erforderlich. Die geplanten fünf SO „Einzelhandel“ liegen alle in einem Bereich, der im aktuellen Regionalplanfortschreibungsentwurf „Einzelhandelgroßprojekte“ (Stand 25.11.2010) zur Festlegung als „Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelgroßprojekte“ im Sinne des zukünftigen Planzieles 2.7.2 Regionalplanentwurf vorgesehen ist. Unter Bezugnahme auf die o. a. Stellungnahme vom 16.08.2005 regen wir allerdings erneut an, im Bebauungsplan auch noch eine Sortimentsbegrenzung (v. a. auch im Non-Food-Bereich) vorzunehmen.</p> <p>4.</p>	<p>– Kenntnisnahme –</p>
--	--	--	--	--------------------------

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
-----	-------	---------------------------	------------	--------------------

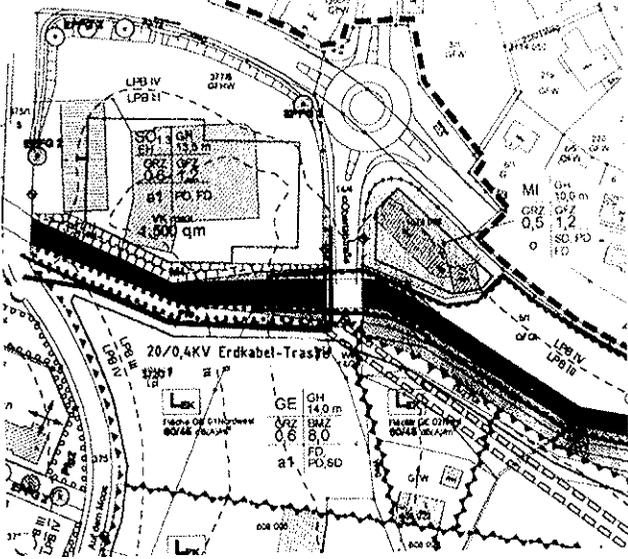
V O R A B Z U G Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011

			<p>Abgesehen davon, dass das gesamte Plangebiet von der Breg durchflossen wird, reicht der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes im Nordosten auch noch in das per Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Breg“ hinein. Neben der geltenden Schutzzonenverordnung sind daher auch noch die Grundsätze 3.1.10 und 4.3.3 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) zu berücksichtigen, wonach</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei der Siedlungstätigkeit auch den Belangen des Hochwasserschutzes angemessen Rechnung getragen werden muss und in hochwassergefährdeten Bereichen keine Siedlungsentwicklung stattfinden soll und - naturnahe Gewässer zu erhalten und ausgebaute Gewässer naturnah zu entwickeln sind und die Durchgängigkeit, Strukturvielfalt sowie ökologische gute Qualität und Funktionalität der Gewässer (incl. Randstreifen) anzustreben ist. <p>5. Nach unserem automatisierten Raumordnungskataster befinden sich im Bereich des geplanten GI am Ostrand des Plangebietes größere gesetzlich geschützte Biotopflächen. Soweit Eingriffe in diese Biotope unvermeidbar sind, sind daher entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorzusehen (Grundsätze 1.9 und 2.4.3.8 LEP).</p> <p>6. Aufgrund des engen räumlichen Nebeneinanders verschiedener Flächennutzungen im Plangebiet wird die geplante Festsetzung von maximalen flächenbezogenen Emissionskontingenten aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich begrüßt. Ob diese Festsetzungen ausreichend sind, um unzumutbare Immissionsbelästigungen bzw. -konflikte zuverlässig ausschließen zu können (Grundsatz 3 .2.4 Satz 2 LEP), kann von hier aus - auch mangels eines aktuellen Textteiles zum Plan-</p>	
--	--	--	--	--

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
V O R A B Z U G Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011				
			<p>entwurf - allerdings nicht abschließend beurteilt werden. 7.</p> <p>Nach unserem Raumordnungskataster überlagert der neue Bebauungsplanentwurf Teile des Geltungsbereiches der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Sonnenberg“ (1955) und „Wanne I – Loch/Hochbauernhof“ (1973).</p> <p>Eine endgültige, auch mit den betroffenen Fachreferaten des Regierungspräsidiums abgestimmte Stellungnahme zu der Planung ist erst im Zuge des oben angesprochenen Flächennutzungsplansänderungsverfahrens sowie unter Vorlage einer aussagekräftigen Planbegründung möglich.</p> <p>Das Landratsamt des Schwarzwald-Baar-Kreises, der Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg sowie unsere Ref. 22 (Stadtsanierung) und 26 (Denkmalpflege) erhalten Nachricht von diesem Schreiben.</p>	
5.	Schreiben vom 23.03.2011	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Freiburg i. Br.	<p>Anlässlich der erneuten Auslegung des o.g. Planungsvorhabens verweisen wir auf unsere früheren Stellungnahmen (Az. 2511//05-13146 v. 01.02.05 u. 0722.01/97-4761 v. 28.04.1997) zur Planung.</p> <p>Die dortigen Ausführungen gelten sinngemäß auch für die modifizierte Planung.</p>	
6.	Schreiben vom 29.03.2011	EGT Energie GmbH Triberg	<p>Wie auf beiliegenden Plan-Ausschnitt ersichtlich, verläuft unsere 20-/0,4-kV Erdkabeltrasse durch das Abgrenzungsgebiet des Bebauungsplanentwurfes. Diese Kabeltrasse darf <u>nicht</u> überbaut werden.</p> <p>Ansonsten bestehen keine Einwände gegen den Bebauungs-</p>	

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
-----	-------	---------------------------	------------	--------------------

VORABZUG Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011

			<p>plan.</p> <p>Planausschnitt EGT:</p> 	
7.	Schreiben vom 30.03.2011	Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg Villingen-Schwenningen	<p>Wir danken für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und für die Übersendung der Unterlagen.</p> <p>Der oben genannte Bebauungsplan wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach aufgestellt. Dies ist erforderlich, da im Gegensatz zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan (Gewerbliche Baufläche und Gemeinbedarfsfläche) im aktuellen Bebauungsplanentwurf nun auch mehrere Sondergebiete sowie vereinzelt Mischgebiete festgesetzt worden sind.</p>	

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
V O R A B Z U G Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011				
			<p>Alle fünf Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel liegen dabei laut des Regionalplanfortschreibungsentwurfs „Einzelhandelsgroßprojekte“ im für das Unterzentrum Furtwangen festgelegten Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Somit begrüßt der Regionalverband die bauplanungsrechtliche Anpassung sowie die in diesem Zuge weitere Ermöglichung der Errichtung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten in diesem Plangebiet (im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen). Entsprechend des regionalplanerischen Ziels des Kongruenzgebots befürworten wir im Speziellen die in SO 1.3 getroffene Festsetzung von einer maximalen Verkaufsfläche von 1.030 m² für Lebensmittel und Non-food.</p> <p>Demnach erhebt der Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg gegen den Bebauungsplan „Auf dem Moos“ keine Anregungen oder Bedenken.</p>	– Kenntnisnahme –
8.	Schreiben vom 07.04.2011	Gemeinde Gütenbach Bürgermeisteramt	Die Gemeinde Gütenbach hat von der erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurf „Auf dem Moos“ Kenntnis genommen. Die Gemeinde Gütenbach ist von der Planung nicht betroffen, es wird keine Stellungnahme abgegeben.	
9.	Schreiben vom 07.04.2011	Einzelhandelsverband Südbaden e.V. Wirtschaftsverband Handel & Dienstleistung Geschäftsstelle Bodensee-Baar	<p>Auf der Grundlage des uns von Ihnen überstellten Bebauungsplanes möchte der Handelsverband zu jenen Belangen Stellung nehmen, die von ihm zu vertreten sind.</p> <p>Bereits am 12.04.2006 hat der Handelsverband zu diesem Bebauungsplan Stellung genommen. Im jetzigen Verfahren werden die Bezeichnungen in SO 1.1 mit 1020 qm, SO12 1400 qm, SO 1.3 1500 qm mit mind. 450 qm Getränkebereich nur für</p>	

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
-----	-------	---------------------------	------------	--------------------

V O R A B Z U G Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011

			<p>Handelsbetriebe aus dem Sektor Nahrungs- und Genussmittel festgeschrieben, wobei die Randsortimente im Non-Food-Bereich Drogeriewaren und sonstige Hartwaren auf max. 25 % der Verkaufsfläche beschränkt werden. Außerdem werden im Sondergebiet 2.1. 2500 qm und im SO 2.2 2000 qm Verkaufsfläche für den nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel vorgesehen. In dieser peripheren Lage sind diese Sortimente sicherlich als städtebaulich unkritisch zu bewerten.</p> <p>Bzgl. der Lebensmittelversorgung hatten wir bereits 2006 dargelegt, dass Furtwangen bereits heute so ausgestattet ist, dass sie die Wohnortbevölkerung des Unterzentrums gut versorgen kann. Jede Erhöhung wird zu örtlichen Wettbewerbsbeziehungen führen und infolge in den städtebaulich integrierten Lagen führen. Der Gutachter hat seinerzeit Betriebsaufgaben nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grund müssen wir grundsätzlich dabei bleiben, dass in dem Sondergebiet SO 1.1 - 3 für den Lebensmitteleinzelhandel Bedenken vorgetragen werden müssen. Im Bereich SO 2.1 - 2.2 für den nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel tragen wir keine Bedenken vor.</p>	<p>– Kenntnisnahme –</p> <p>Nach nochmaliger Rücksprache mit dem Einzelhandelsgutachter (BBE) sind in Bezug auf die Innenstadt bei der vorgesehenen Flächenausnutzung keine erheblichen Auswirkungen und Beeinträchtigungen zu erwarten, wie in den Einzelhandelsgutachten bereits dokumentiert. Das zukünftige Angebot im Bereich „Auf dem Moos“ ist im Sinne der unterzentralen Funktion Furtwangens gerechtfertigt.</p> <p>Festzustellen ist zudem, dass die Flächenerweiterung durch Rewe (SO 1.3) in der Gesamtbetrachtung gering, zur Betriebs- und Existenzsicherung jedoch notwendig erscheint.</p>
10.	Schreiben vom 08.04.2011	Industrie- und Handelskammer Schwarzwald-Baar-Heuberg	<p>1. In den Sondergebieten SO1.1 bis SO1.3 werden 25 % Randsortimente zugelassen, welche als zentrenrelevant einzustufen sind. Diese Größenordnung von 25 % ist in keinem Falle akzeptabel, da damit massiv die Funktion des Handels in der Innenstadt negativ beeinträchtigt wird, was mit der allgemeinen Zielsetzung der „Stärkung der Innenstädte“ nicht zu vereinba-</p>	<p>Die Begrenzung der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente der Bereiche Non-Food I und Non-Food II auf 25% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche in SO 1.1-1.3 ist weiterhin gerechtfertigt und branchenüblich, wie im Gutachten Juni 2005, Seite 61, vorgeschlagen.</p>

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
-----	-------	---------------------------	------------	--------------------

VORABZUG Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011

			<p>ren ist. Allgemein anerkannt und rechtlich umsetzbar ist eine Größenordnung von zentrenrelevanten Randsortimenten von maximal 10 %, welches aus unserer Sicht die Höchstgrenze sein muss. Wir verweisen auch auf unsere Stellungnahme vom 01.02.2006, wo wir auf diesen Sachverhalt bereits hingewiesen haben (damals waren „nur“ 20 % Randsortimente). Weiterhin weisen wir darauf hin, dass in den Festsetzungen nicht eindeutig beschrieben ist, worauf sich der Prozentanteil bezieht (Verkaufsfläche oder Sortimentsanteil oder eine andere Größe), weshalb hier die Festsetzungen entsprechend angepasst werden müssen.</p> <p>2. Die festgesetzten Werte für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und BMZ) liegen bei den MI-, Ge- und GI-Flächen zum Teil unterhalb der nach § 17 BauNVO maximal möglichen Werte. Da es sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Überplanung von Bestandsflächen handelt, sind dadurch zum Teil keinerlei Betriebserweiterungsmöglichkeiten mehr möglich, was nicht im Sinne einer zukunftsgerichteten Entwicklung sein kann. Dies gerade auch vor dem Hintergrund, dass es sich um eine sehr heterogenes Gebiet handelt, in dem auf Grund des Bestandes kaum von einer im klassischen Sinne städtebaulichen Ordnung sprechen kann. Die IHK äußert daher Bedenken gegen diese Festsetzungen und formuliert als Festsetzungsziel, die in der BauNVO definierten Maximalwerte für das Maß der baulichen Nutzung.</p> <p>3. Bei den Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen fällt auf, dass diese zum Teil niedriger sind als die Bestandsgebäude. Sicherlich fallen die über den Festsetzungen liegenden Gebäudeteile unter den Bestandsschutz, gleichwohl sollten im Sinne</p>	<p>Hierbei umfasst der Bereich Non-Food I / near-Food (Drogerieartikel, Hygiene-, Körperpflege, Tiernahrung u.a.) erfahrungsgemäß einen Anteil von 10 %, die weiteren max. 15% der VK werden dann von Randsortimenten des Bereichs Non-Food II belegt.</p> <p>An der Festsetzung wird festgehalten, es erfolgt zur Klarstellung die Ergänzung: „... maximal 25% der Verkaufsfläche...“</p> <p><i>(20% über)</i></p>
--	--	--	--	---

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
-----	-------	---------------------------	------------	--------------------

VORABZUG Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011

			<p>einer ausreichend und nachhaltigen Rechts- und Investitionssicherheit mindestens die bestehenden Gebäudehöhen als Festsetzungsminimum verankert werden. Darüber hinausgehend ist unserer Ansicht nach zu überprüfen und mit den vorhandenen Unternehmen abzustimmen, inwieweit zukünftige Planungen in Form von z.B. Hochregallagern vorgesehen sind, welche evtl. zu einer Anpassung der maximalen Gebäudehöhe führen müssen.</p> <p>4. Auffallend ist, dass sich einige Bestandsgebäude (welche auf Grund der Größe sicherlich keine Nebengebäude sind) nicht innerhalb der überbaubaren Flächen befinden, so dass ihre bauplanungsrechtliche Sicherung nicht erfolgt und die betroffenen Gebäude lediglich noch Bestandsschutz genießen. Dies ist für betroffene Unternehmen natürlich ein – auch finanzieller – Nachteil, weshalb die Ziehung der Baufenster entsprechend geändert werden muss.</p> <p>5. Im Textteil zum Bebauungsplan werden Eingrünungen, Dachbegrünungen und sonstige Pflanzgebote festgesetzt, welche in einem unbebauten Gebiet sicherlich ihre städtebauliche und ökologische Berechtigung hätten, nicht aber in einem Gebiet mit ausschließlich Bestandsgebäuden. Da die Festsetzungen z.B. bei Dachbegrünungen nicht zwischen Neubau und Bestand differenzieren, müssen diese Festsetzungen entsprechend geändert bzw. gefallen gelassen werden, da solche Festsetzungen im Bestand nicht verhältnismäßig sind und sich auch nicht über den Begriff der städtebaulichen Ordnung belastbar herleiten lassen.</p> <p>6. Bei den örtlichen Bauvorschriften wird festgesetzt, dass Fassa-</p>	
--	--	--	--	--

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
-----	-------	---------------------------	------------	--------------------

VORABZUG Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011

			<p>den nach maximal 30 m eine vertikale Gliederung aufzuweisen haben. Solche Festsetzungen wären in einem bisher unbebauten Gebiet sicherlich städtebaulich begründbar und sinnvoll, nicht aber innerhalb eines Geltungsbereichs, welcher bereits fast vollständig bebaut ist. Da es sich bei zukünftigen Baumaßnahmen auf Grund der bisherigen Baustruktur in der Regel um An- und Erweiterungsbauten handeln wird, können diese sich schon aus gestalterischen Gründen nur an der Bestandarchitektur orientieren, so dass Kollisionen mit der geplanten Festsetzung vorprogrammiert sind. Diese Festsetzung sollte daher unterbleiben, da auch ihre städtebauliche Begründbarkeit in einem Bestandsgebiet kaum haltbar sein dürfte.</p> <p>7. Bei den örtlichen Bauvorschriften wird festgesetzt, dass Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe und oberhalb von Gebäudeoberkanten nicht zulässig sind. Dies verwundert, da es im Geltungsbereich solche Bestandwerbeanlagen gibt, welche damit nur noch der Bestandsschutz bliebe. Auch hier sehen wir kaum einen städtebaulichen begründbaren Hintergrund für eine solche Festsetzung, das es sich um ein bereits bebauten Gebiet handelt. Vor diesem Hintergrund ist diese Reglementierung nicht nachvollziehbar und sollte daher entfallen.</p>	
11.	Schreiben vom 09.04.2011	LNV-Arbeitskreis Schwarzwald-Baar Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.	<p>Zum Planentwurf vom 22.02.2011, dem zugehörigen Umweltbericht und der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 01.08.2009 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>1. Die Überplanung des Bereichs einschließlich der unbebauten Teilfläche im östlichen Bereich wird akzeptiert, da ein Großteil bereits bebaut ist und die restliche Fläche zwischen bestehender Bebauung und Umgehung eine sinnvolle Arrondierung dar-</p>	

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
-----	-------	---------------------------	------------	--------------------

VORABZUG Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011

			<p>stellt.</p> <p>2. Bei Aufstellung von neuen Bebauungsplänen an Gewässern 1. Ordnung ist im Sinne der Hochwasservorsorge und des Naturschutzes die Ausweisung von 10 m Uferrandstreifen „Stand der Technik“.</p> <p>3. Die Bewertung der Schutzgüter ist z.T. fehlerhaft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schutzgut Boden Der Eingriff in das Schutzgut Boden, der insbesondere durch Überplanung der Freiflächen im Osten erfolgt, wird nicht bewertet, Hier werden ca. 6.200 m² anmooriger Boden und ca. 3.000 m² Niedermoor überbaut – Böden, die bei den Bodenwerten in den oberen Klassen zu finden sind (Bodenwerte fehlen generell!). Ihre Überbauung führt zu einem massiven Funktionsverlust von bis zu 1,8 haWe pro Schutzgut! Hierfür wird kein Ausgleich geleistet, da die angesetzte Aufwertung bei der externen Ausgleichsmaßnahme nicht gegeben ist: auch hier handelt es sich um Anmoorboden, der durch Extensivierung, die hier ohnehin nur in geringem Umfang erfolgt (s.u.), nicht aufwertbar ist (vgl. zitierte Arbeitshilfe). • Schutzgut Mensch Wenn ein Schallgutachten erstellt werden muss, diese als Ergebnis eine Überschreitung von Grenzwerten feststellt und im BPlan Lärmkontingente festgesetzt werden, kann nicht von einem geringen Eingriff gesprochen werden! • Auch beim Schutzgut Wasser kann bei der Eingriffsbewertung nicht von „unerheblich“ gesprochen werden, wenn Moorböden nahezu vollständig versiegelt werden! <p>4.</p>	
--	--	--	--	--

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
-----	-------	---------------------------	------------	--------------------

VORABZUG Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011

			<p>Die Maßnahmenplanung zur Minimierung und Ausgleich wird weitgehend begrüßt, außer</p> <ul style="list-style-type: none"> • M4: Unseres Wissens soll das Grundstück neu bebaut werden. Dann ist eine Zufahrt im Gewässerrandstreifen nicht notwendig (Zufahrt über Obertalstraße gegeben, über Straße "Auf dem Moos" bei Neuplanung planbar) und daher abzulehnen. • Anmerkung: PFG2 und M4 sind grün darzustellen • Die externe Ausgleichsmaßnahme zum Artenschutz und naturschutzfachlichen Ausgleich ist zu modifizieren: die Pflanzung von Gehölzen auf einer Nasswiese wird aufgrund der höheren ökologischen Bedeutung sowie des geringeren Flächenanteils dieses Biotoptyps abgelehnt. Zusätzlich wurde auf dieser Fläche die Alpine Gebirgsschrecke (<i>Miramella alpina</i>) festgestellt. Für diese Art, die auf diesen Wiesentyp angewiesen ist, sind die Schwarzwald-Vorkommen von bundesweiter Bedeutung. Außerdem wurde Kurzflügelige Beißschrecke (<i>Metriopectera brachyptera</i>, Ba-Wü Vorwarnliste) festgestellt, die ebenfalls offene Habitats bevorzugt. Die Anlage der Hochstaudenflure stellen dbzgl. kein Problem dar und werden begrüßt. Diese Struktur ist im Übrigen ausreichend für den Sumpfrohrsänger – er benötigt keine Gehölze. Ebenso werden die Flutmulden begrüßt. <p>5. Artenliste für Pflanzgebote Angesichts der sehr unterschiedlichen Standorte (Auwald, Straßenbegleitgehölz, Siedlungsgrün) sind für diese Standorte differenzierte Listen aufzuführen, das dieser Sachverstand nicht vorausgesetzt werden kann.</p> <p>6. Die im Umweltbericht geplanten Monitoring- und Überwachungsmaßnahmen werden begrüßt.</p>	<p>Aus funktionalen Gründen ist auch bei der Neubebauung eine Umfahrung für den Anlieferungsverkehr notwendig; die Festsetzung ist entsprechend ausformuliert.</p>
--	--	--	---	--

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
-----	-------	---------------------------	------------	--------------------

VORABZUG Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011

			<p>7. Folgende Bewertungen der Bilanzierung sind zu korrigieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einzelbäume: die LFU gibt hier max. 6 Punkte vor • ext. Kompensationsfläche: es handelt sich um eine artenreiche Feuchtwiese mit Artenschutz-Bedeutung (s.o. Heuschrecken, eingelagerte § 32-Biotope) und ist daher mind. mit 16 Pkt. einzustufen • daraus ergibt sich: <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>berechneter Ausgleichsbedarf</td> <td style="text-align: right;">- 89370 Pkt.</td> </tr> <tr> <td>Minderung Einzelbäume</td> <td style="text-align: right;">- <u>8064 Pkt.</u></td> </tr> <tr> <td>neuer Ausgleichsbedarf</td> <td style="text-align: right;">- 97434 Pkt.</td> </tr> </table> <p>ext. Kompensation</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Bestand artenreiche Feuchtwiese mit artenschutzrechtlicher Bedeutung</td> <td style="text-align: right;">- 120000 Pkt.</td> </tr> <tr> <td>Planung: Nasswiese 7250 m2</td> <td style="text-align: right;">+174000 Pkt.</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Hecke mittlerer Standorte</td> <td style="text-align: right;">+<u>3750 Pkt.</u></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Ausgleichsleistung</td> <td style="text-align: right;">+57750 Pkt.</td> </tr> </table> <p>Damit bleibt ein naturschutzrechtliches Defizit von knapp 40.000 Pkt., das noch zu erbringen ist.</p> <p>Daraus ergeben sich folgende Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • durchgehende Ausweisung eines 10 m breiten Gewässerstrandstreifens mit einer Gestaltung analog M2 (auch auf privaten Grünflächen!) -> verringert auch das naturschutzfachliche Ausgleichsdefizit • Erweiterung von M4 auf 10 m als reine Auengehölzfläche ohne Fahrstraße • korrekte Bewertung der Eingriffsbedeutung für den Mensch bzgl. Lärm • Ausgleich für den Verlust der Bodenfunktionen in der über- 	berechneter Ausgleichsbedarf	- 89370 Pkt.	Minderung Einzelbäume	- <u>8064 Pkt.</u>	neuer Ausgleichsbedarf	- 97434 Pkt.	Bestand artenreiche Feuchtwiese mit artenschutzrechtlicher Bedeutung	- 120000 Pkt.	Planung: Nasswiese 7250 m2	+174000 Pkt.	Hecke mittlerer Standorte	+ <u>3750 Pkt.</u>	Ausgleichsleistung	+57750 Pkt.	<p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
berechneter Ausgleichsbedarf	- 89370 Pkt.																	
Minderung Einzelbäume	- <u>8064 Pkt.</u>																	
neuer Ausgleichsbedarf	- 97434 Pkt.																	
Bestand artenreiche Feuchtwiese mit artenschutzrechtlicher Bedeutung	- 120000 Pkt.																	
Planung: Nasswiese 7250 m2	+174000 Pkt.																	
Hecke mittlerer Standorte	+ <u>3750 Pkt.</u>																	
Ausgleichsleistung	+57750 Pkt.																	

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
-----	-------	---------------------------	------------	--------------------

VORABZUG Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011

			<p>planten Freifläche</p> <ul style="list-style-type: none"> • korrekte Bewertung der Eingriffsbedeutung für das Schutzgut Wasser im Bereich der Freifläche • weitere Ausgleichsmaßnahmen für das Defizit von ca. 40.000 Pkt. • In den Festsetzungen unter 12.2 sind die Formulierungen aus dem Umweltbericht (12.3.1) für die Einzelbaumpflanzungen vollständig zu übernehmen, da nur unter den genannten Bedingungen die Bäume ihre veranschlagte Ausgleichsleistung erreichen können. • Ebenso ist die Vorgabe 12.2.1 des UB zur Oberflächenbefestigung vollständig zu übernehmen und nicht nur für Stellplätze. • Ziff. 12.6 ist dahingehend zu ergänzen, dass die hier genannten Baumpflanzungen nicht auf sonstige Pflanzgebote anrechenbar sind. • externe Ausgleichsmaßnahme: keine Anlage von Gehölzgruppen in der Fläche außer entlang der Straße zur Abschirmung • differenzierte Pflanzlisten für die unterschiedlichen Standortbedingungen • angesichts der z.T. sensiblen Eingriffs-, Schutz- und Maßnahmenflächen ist eine ökologische Baubegleitung unbedingt erforderlich <p>Viel Eingriffspotential könnte vermieden werden, wenn die östliche Freifläche nicht in den BPlan einbezogen wird (hohes Boden- und Biotoppotential). Daher empfehlen wir, nochmals die Notwendigkeit der Überplanung zu überdenken.</p> <p>Wir möchten schließlich anregen, dass es in diesem Verfahren und im Verfahren „Am Linacher Weg“ zu einem Orts- und Besprechungstermin kommen sollte, damit Sachverhalte und Anliegen im Augenschein und im Gespräch auf „Augenhöhe“</p>	
--	--	--	--	--

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
-----	-------	---------------------------	------------	--------------------

VORABZUG Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011

			<p>geklärt werden können und dem Eindruck vorgebeugt werden kann, dass Naturschutzbelange nicht angemessen berücksichtigt werden.</p>	
12.	<p>Schreiben vom 11.04.2011</p>	<p>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis Amt für Wasser- und Bodenschutz Villingen-Schwenningen</p>	<p>Wir müssen Ihnen mitteilen, dass dem Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form nicht zugestimmt werden kann.</p> <p>Im Wesentlichen sind maßgebende Punkte, welche die Oberflächengewässer im Plangebiet betreffen, nicht berücksichtigt. Auf zu berücksichtigende Punkte insbesondere im Bezug auf den einzuhaltenden Gewässerrandstreifen entlang der Breg sowie im Bezug auf die Verlegung des Engelsgrundbaches haben wir in Vorgesprächen hingewiesen. Die vorgelegte Planung ist in dieser Form wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig (§3a WG, §27 und §67 WHG; §68bWG).</p> <p>Die geplanten Maßnahmen entlang der Breg (M1, M2, ... des zeichnerischen Teils) lassen sich nicht bewerten, da uns kein aktueller Erläuterungsbericht (Textteil) vorliegt. Außerdem liegt uns kein aktueller Umweltbericht vor (§2 abs. 4 und §2a BauGB). Damit können die Belange des Bodenschutzes nicht abschließend bewertet werden.</p> <p>Wir bitte Sie, uns den Bebauungsplanentwurf, zusammen mit einem aktuellen Erläuterungsbericht sowie einem Umweltbericht erneut vorzulegen, wenn die Punkte berücksichtigt sind.</p>	
13. a.	<p>Schreiben vom 11.04.2011</p>	<p>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis Baurechts- und Naturschutzamt Sachgebiet 41.02 - Naturschutz Villingen Schwenningen</p>	<p>Bei der Bearbeitung der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Bebauungsplan "Auf dem Moos" und bei Durchsicht der Unterlagen habe ich festgestellt, dass zum Bebauungsplan bisher kein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB vorliegt. Dieser Umweltbericht ist erforderlich, um die möglichen Auswirkungen der Planung beurteilen zu können. Wir benötigen daher noch den Umweltbericht mit den gesetz-</p>	

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
-----	-------	---------------------------	------------	--------------------

V O R A B Z U G Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011

			<p>lich vorgesehenen Inhalten, u. a. mit Angaben zu den einzelnen Schutzgütern, mit Angaben zu den Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (ggf. zu planexternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) und mit einer aktuellen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.</p> <p>Zudem weisen wir darauf hin, dass die artenschutzfachliche Prüfung an das BNatSchG 2010 anzupassen ist. Für Eingriffe in die § 32-Biotopfläche – sofern nicht vermeidbar – ist eine Befreiung zu beantragen und ein Ausgleich durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass zum Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer, Gewässerrandstreifen, Überschwemmungsgebiet) seitens des Amts für Wasser- und Bodenschutz eine Stellungnahme erfolgen wird.</p> <p>Des Weiteren benötigen wir auch den Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan (Begründung – Festsetzungen – Vorschriften).</p>	
13. b.	Schreiben vom 01.06.2011	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis Baurechts- und Naturschutzamt Sachgebiet 41.02 - Naturschutz Villingen Schwenningen	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe <i>Entfällt</i></p> <p>1.2 Rechtsgrundlage <i>Entfällt</i></p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) <i>Entfällt</i></p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, welche die oben genannte Planung berühren können, mit der Angabe des Sachstands. <i>Entfällt</i></p> <p>3. Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu der oben genannten Planung, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage.</p>	

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
-----	-------	---------------------------	------------	--------------------

V O R A B Z U G Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011

			<p>Wie teilweise bereits in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 9.2.2006 (Sachbearbeiter Herr Hauser) erfolgt wird seitens der unteren Naturschutzbehörde wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die vorgesehene vollständige Übernahme der grünordnerischen Maßnahmenplanung als entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan wird begrüßt. Die Grünordnungsplanung – integriert in den Umweltbericht – umfasst eine ausführliche Darstellung von Art und Ausmaß möglicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, sowie eine Beurteilung der Erheblichkeit dieser Auswirkungen.</p> <p>Zudem wurde für die Planung zwischenzeitlich eine artenschutzfachliche Prüfung durchgeführt (faktorgrün, Stand 1.8.2009), mit dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (ehemals § 42) weitgehend vermieden werden können bzw. für eine Art (Sumpfrohrsänger) durch eine vorgezogene, planexterne Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden kann. Die untere Naturschutzbehörde teilt die Auffassung des Gutachtens. Die angeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten.</p> <p>Im Umweltbericht wie auch in der artenschutzfachlichen Prüfung wird auf erhebliche nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut „Flora und Fauna“ hingewiesen, die sich vor allem durch die geplante Überbauung von Nasswiesen im Ostteil des Gebietes ergeben. Bei diesen Nasswiesen handelt es sich um Teilflächen des geschützten Biotops „Nasswiesen Mooshäusle“ (Biotop-Nr. 7915-326-6169). Für den Eingriff in den § 32-Biotop nach NatSchG bzw. § 30 BNatSchG ist eine Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen</p>	
--	--	--	---	--

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
-----	-------	---------------------------	------------	--------------------

V O R A B Z U G Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011

			<p>werden, wenn die Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann. Gleiches gilt für Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Schutz besonders und streng geschützter Arten), wobei die Ausgleichsmaßnahme vor dem Eingriff zu erfolgen hat. Die Anträge sollen möglichst während dem bauplanungsrechtlichen Verfahren gestellt werden (u. a. wegen der Notwendigkeit des vorgezogenen Ausgleichs), sie sind auf jeden Fall vor Eingriff in die Biotopflächen zu stellen.</p> <p>Für den Eingriff in die § 32-Biotopflächen (Nasswiesen) und in den Lebensraum des Sumpfrohrsängers (besonders geschützte Art nach § 44 BNatSchG, zugleich Art der Roten Liste Baden-Württemberg Kategorie V, Vorwarnliste) ist im Grünordnungsplan eine planexterne Ausgleichsmaßnahme dargestellt und im Umweltbericht beschrieben. Diese Maßnahme kann als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden, sofern sich bei der vorgesehenen Extensivierung auch eine Entwicklung in Richtung Nasswiese ergibt. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist Voraussetzung für die Ausnahmegenehmigung.</p> <p>Die im Umweltbericht angeführte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ergibt, dass der Eingriff in das Schutzgut Biotop unter Berücksichtigung der planexternen Ausgleichsmaßnahme nahezu ausgeglichen ist. Die untere Naturschutzbehörde teilt diese Auffassung.</p> <p>Im Hinblick Schutzgut Boden wird im Umweltbericht angeführt, dass der Eingriff unerheblich ist. Die untere Naturschutzbehörde stimmt in diesem Fall der Aussage nicht vollumfänglich zu. Durch die Inanspruchnahme der östlichen, bisher unbebauten Teilfläche (u. a. mit Nasswiesenanteilen) wird das Schutzgut Boden hier erheblich beeinträchtigt. Die planexterne Ausgleichsmaßnahme hat dabei aber auch ausgleichende Wirkung</p>	
--	--	--	--	--

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
-----	-------	---------------------------	------------	--------------------

VORABZUG Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011

			<p>auf das Schutzgut Boden, sodass in der Bilanzierung zum Schutzgut Boden im vorliegenden Umweltbericht kein Überschuss erreicht wird, bei flächenmäßiger Betrachtung Eingriffsfläche zu planexterner Ausgleichsfläche (Verhältnis ca. 1 : 1) allenfalls ein Ausgleich.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde verweist bezüglich des Schutzgutes Boden (Bodenausgleich) und Wasser (Gewässerrandstreifen, Hochwasserschutz) ansonsten auf die Stellungnahme des Amtes für Wasser- und Bodenschutz. Zu der Verlegung des Engelgrundbachs wurde ein gesonderter wasserrechtlicher Antrag gestellt, zu dem die untere Naturschutzbehörde gesondert Stellung nehmen wird. Es wird hier darauf hingewiesen, dass die Fläche zur Entwicklung des Engelgrundbachs im wasserrechtlichen Antrag nicht mit der Darstellung im Bebauungsplan übereinstimmt. In diesem Bereich ist eine Anpassung des Bebauungsplans an den wasserrechtlichen Antrag vorzusehen.</p> <p>Bei den Pflanzlisten wurde in der Stellungnahme vom 9.2.2006 (Sachbearbeiter Herr Hauser) eine stärkere Orientierung an der für den Raum Furtwangen angenommenen potentiellen natürlichen Vegetation für erforderlich gehalten. Die Listen enthalten einige nicht gebietsheimische Gehölzarten, die aufgrund ihrer Ansprüche an Klima und Boden nicht für eine Pflanzung in diesem Bereich des Schwarzwaldes geeignet sind: Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Eisbeere (<i>Sorbus torminalis</i>), Speierling (<i>Sorbus domestica</i>), Mehlsbeere (<i>Sorbus aria</i>), Wein-Rose und Wolliger Schneeball. Diese Arten sollen aus der Artenliste gestrichen werden.</p> <p>Fazit: Abschließend geht die untere Naturschutzbehörde davon aus, dass bei Umsetzung aller im Umweltbericht vorgesehener Maßnahmen der gemäß BNatSchG erforderliche Ausgleich für den Eingriff erreicht wird und dem Bebauungsplan aus Sicht</p>	
--	--	--	--	--

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
-----	-------	---------------------------	------------	--------------------

VORABZUG Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011

			der Naturschutzbehörde keine erheblichen Bedenken entgegen stehen, jedoch vorbehaltlich möglicher Einwände seitens des Amts für Wasser- und Bodenschutz. Von Anmerkungen zu wasserrechtlichen Gesichtspunkten und zum Bodenschutz wurde von der unteren Naturschutzbehörde abgesehen.	
--	--	--	---	--

II. Folgende Bürgerinnen und Bürger haben Anregungen und Hinweise zur Aufstellung des Bebauungsplanes abgegeben: Stand 06.06.2011

1.	Schreiben vom 03.04.2011	Wohnungseigentümergeinschaft Gelbke Furtwangen	<p>Zum neuen Entwurf des Bebauungsplans „Auf dem Moos“ möchten wir hiermit schriftlich Stellung nehmen. Wie schon in unserem Schreiben vom 08.01.2006 - zum damaligen Entwurf des Bebauungsplans- mitgeteilt, können wir nach wie vor folgende Punkte der Verkehrsführung nicht akzeptieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Fußweg zur Verbindung der Straße „Auf dem Moos“ mit dem Stadtzentrum verläuft auf einer Breite von etwa 3 m entlang der Südgrenze auf unserem Grundstück. Einer Veräuberung der entsprechenden Fläche für die angestrebte Nutzung werden wir nicht zustimmen. - Gleiches gilt für die Nordgrenze unseres Grundstücks. Auch hier geht die geplante Erschließungsstraße im Bereich der Transformatorenstation über unser Grundstück, was von uns ebenfalls nicht akzeptiert werden kann. <p>Gegenüber dem letzten Entwurf des Bebauungsplans neu hinzugekommen ist die geänderte Einmündung der Straße „Auf dem Moos“:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die geplante Verbreiterung der Einmündung der Straße „Auf dem Moos“ in die Allmendstraße bringt für unser Grundstück keinerlei Vorteile, weil die bisher schon bestehende Verkehrsanbindung über die Martin-Schmitt-Straße als optimal bezeichnet werden kann. <p>Ich würde Sie daher bitten dies entsprechend zu berücksichtigen.</p>	
----	--------------------------	--	---	--

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
-----	-------	---------------------------	------------	--------------------

V O R A B Z U G Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011

			tigen, so dass uns daraus keine Kosten entstehen.	
2.	Schreiben vom 07.04.2011	Kai-Uwe Tolksdorf Sankt Georgen i.Schw.	<p>Niederschrift meiner Bedenken.</p> <p>Der neue Bebauungsplan bezieht das Grundstück 1/9 (Allmendstraße) auf Höhe Haus Nr. 73 bis 81 neu ein, so dass ich als Anlieger (Flst.-Nr. 313 bzw. Allmendstraße 75) direkt betroffen bin.</p> <p>Die notwendige Erschließung durch die Ertüchtigung der Einmündung Auf dem Moos / Allmendstraße wurde bei dem Gutachten nicht berücksichtigt.</p> <p>Insbesondere enthält der Bebauungsplan einen Verweis auf die Ertüchtigung bzw. den Ausbau dieses Verkehrsknotens, der jedoch nicht einsehbar, noch ion den Bebauungsplan eingearbeitet worden ist.</p> <p>Explizit im Lärmgutachten ist der Ausbau nicht und die damit verbundene Verkehrserhöhung und daraus resultierende Schallpegelerhöhung unberücksichtigt geblieben.</p> <p>Der tatsächlich entstehende Lärm, insbesondere durch das Anfahren an der Kreuzung, wurde nicht berechnet. Die Erkenntnis, auf passiven Lärmschutz verzichten zu können ist daher falsch.</p> <p>Auch die Annahme keine Anlieferung und Publikumsverkehr während der Nachtstunden ist falsch. Tatsächlich liegen inzwischen keine Einschränkungen vor.</p> <p>Die Nachweise können erst nach einer Flurneueordnung erstellt werden.</p>	<p>Die Ertüchtigung der Einmündung Auf dem Moos / Allmendstraße wurde in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Bei den Ermittlungen der Verkehrsbelastung zu dem für die Schallausbreitungsberechnungen zugrunde gelegten Basis-Nullfall wurden die sich für den geplanten Ausbauzustand ergebenden Verkehrsbelastungen berücksichtigt, auch wenn dies in der schematisierten Darstellung des Schallberechnungsprogramm SOUNDPLAN nicht erkennbar ist. Im Programm wurden weiterhin die Einmündungssituation sowie die für die vorhandene Steigung einzustellenden Steigungszuschlägen berücksichtigt.</p> <p>Eine maßgebliche Erhöhung der Lärmbelastung ergibt sich durch die Ertüchtigung der Straße Auf dem Moos für die umliegende Wohnbebauung nicht. Es ergeben sich durch Erweiterungen innerhalb des Bebauungsplangebietes nur geringfügige, nicht wahrnehmbare Erhöhungen der Verkehrsbelastung in der Allmendstraße, die bei den Gebäuden zwischen der Straße Auf dem Moos und der Obertalstraße unterhalb der rechtlichen Gesundheits- bzw. Enteignungsschwelle liegen. Aufgrund der nur geringen Lärmzunahme gegenüber dem Bestand sind daher keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.</p>

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
-----	-------	---------------------------	------------	--------------------

V O R A B Z U G Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011

				<p>Bezüglich der Annahme, dass auf den Sondergebietsflächen gelegenen Einkaufsmärkten keine Anlieferung- oder Publikumsverkehre in den Nachtstunden zwischen 22.00 und 6.00 Uhr stattfinden, ist auszuführen, dass in der schalltechnischen Untersuchung bzw. in der Begründung zum Bebauungsplan nur der Hinweis auf die notwendigen Einschränkungen der Anlieferungszeiten gegeben werden muss, jedoch keine konkreten Festsetzungen von Betriebszeiten möglich sind. Dies ist im Rahmen von Betriebsgenehmigungen vorzunehmen.</p>
3.	Schreiben vom 08.04.2011	E. Wehrle GmbH Furtwangen	<p>Zum Bebauungsplan „Auf dem Moos“ äußern wir folgende Bedenken und Anregungen, in Bezug auf die unsere Grundstücke betreffenden Flächen und Festsetzungen:</p> <p>1. Grundflächenzahl: Die vorgeschlagene Festsetzung der Grundflächenzahl liegt mit 0,6 bzw. 0,7 unter der nach Baunutzungsverordnung maximal möglichen Grundflächenzahl von 0,8. Um zukünftige betriebsnotwendige Erweiterungen zur Sicherung unseres Unternehmensstandorts vornehmen zu können, benötigen wir die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 für alle uns betreffenden Grundstücke.</p> <p>2. Baumassenzahl: Die vorgeschlagene Festsetzung der Baumassenzahl liegt teilweise unter der nach Baunutzungsverordnung maximal möglichen Baumassenzahl von 10,0. Um zukünftige betriebsnotwendige Erweiterungen zur Sicherung unseres Unternehmensstandorts vornehmen zu können, benötigen wir die Festsetzung einer Baumassenzahl von 10,0 für alle uns betreffenden Grundstücke.</p>	

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
-----	-------	---------------------------	------------	--------------------

VORABZUG Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011

			<p>3. Gebäudehöhe: Die vorgeschlagene Festsetzung der max. Gebäudehöhen beträgt 14,0 m bzw. 19,5 m. Teile der bestehenden Gebäudehöhen betragen aber 22 m. Wir bitten daher um Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhen auf mindestens die Höhe der bestehenden Gebäude.</p> <p>4. Dachbegrünung: Unsere Bestandsgebäude können auf Grund von technischen und statischen Rahmenbedingungen nicht nachträglich begrünt werden, was aufgrund unseres Brandschutzes auch nicht durch den bebauungsplan gefordert werden kann. Insofern widersprechen wir diesen Festsetzungen, ebenso wie der vorgesehenen Ersatzpflanzung von Bäumen für nicht begrünzte Dachflächen. Diese Festsetzungen sind für unsere Bestandsflächen und -gebäude vollständig zu streichen, da hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit begründet werden kann.</p> <p>5. Fassadengestaltung: Unsere Bestandsgebäude sind zum Teil über 50 m lang und haben keine vertikale Fassadengliederung. Da zukünftig Erweiterungsbauten sich an der bestehenden Fassadengestaltung unserer Bestandsgebäude orientieren müssen, um ein einheitliches Unternehmensauftreten zu gewährleisten, widersprechen wir der Festsetzung einer Gliederung nach 30 m und fordern die ersatzlose Streichung.</p> <p>6. Bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unter Ziffer 14 des Umweltberichtes, wird am Ende aufgeführt, dass vor allem im Bereich der hochwertigen Biotope Verluste entstehen. Ein wesentlicher Grund hierfür ist die Überplanung der Nasswiesen im Osten des Planungsraumes. Die Nasswiesen nehmen eine Fläche von ca. 0,75 ha ein. Auf Grund des Schutzstatus nach § 32 NSchaG sind diese Flächen in vol-</p>	
--	--	--	---	--

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
V O R A B Z U G Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011				
			<p>lem Umfang zu ersetzen. Die Planung führt im Schutzgebiet (gemeint Schutzgut) Biotope zu einem Ausgleichsdefizit von 98.367 Wertungspunkten. In diesem Zusammenhang bitten wir um Mitteilung, welches Ausgleichsdefizit sich für die betroffenen Flurstücke der Wehrle-Gesellschaften (GmbH und GbR) ergibt. Weiter bitten wir um Mitteilung, welche finanziellen Forderungen auf uns zukommen. Weiter weisen wir darauf hin, dass wir in diesem Zusammenhang unter Umständen eigene Grünflächen zur Verfügung stellen können.</p>	
4.	Schreiben vom 08.04.2011	Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG Hüfingen	<p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes bitten wir um Prüfung, ob die Einmündung von „Auf dem Moos“ in die Joseph-Koepfer-Straße, durch entsprechende Verkleinerung der Grüninsel, aufgeweitet werden kann. Die Aufweitung ist unseres Erachtens erforderlich, da dieser Einmündungsbereich sehr beengt ist. Bitte berücksichtigen und prüfen Sie o.g. Punkt bei der Abwägung der Anregung zum Bebauungsplanentwurf und geben Sie uns entsprechende Rückmeldung.</p>	
5.	Schreiben vom 11.04.2011	Bauunternehmen Hermann GmbH Furtwangen	<p>Nachdem wir umfangreiche Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren 2005-2007 Bebauungsplan „Auf dem Moos“ abgegeben haben, erübrigt sich ein weiterer Einspruch gegen die nun erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Soweit es unser Grundstück „Auf dem Moos 4“ betrifft halten wir nach wie vor an unseren Einsprüchen, bezüglich der Rad- und Fahrwege die über unser Grundstück geplant sind, fest, da eine Verwirklichung in der Form nicht möglich ist, solange wir unseren Betrieb auf diesem Grundstück betreiben. Wir möchten deshalb heute nicht nochmals unsere ganzen Argumente und Bedenken vortragen, sondern verweisen auf den</p>	

Stadt Furtwangen

Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Moos“
Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
und der Öffentlichkeit zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Planentwurfes

Nr.	Datum	Behörden / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
V O R A B Z U G Abwägungsvorschläge bezüglich Einzelhandelsentwicklung und Vorhaben geplanter REWE-Markt in SO 1.3 – Stand 06.06.2011				
			bisherigen umfangreichen Schriftverkehr.	