

Stadt Furtwangen, Gemeinde Gütenbach
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

vom 08.12.2017

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“.

Auftraggeber:

Zweckverband IKG Neueck

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Margarethe Stahl - Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 08.12.2017

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

1. Planungsanlass

Die Stadt Furtwangen und die Gemeinde Gütenbach verfolgen mit der Entwicklung des Interkommunalen Gewerbegebiets Neueck einerseits das Ziel den im bestehenden Gewerbegebiet ansässigen Gewerbetreibenden Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen und andererseits neue Gewerbeflächen zu erschließen. Des Weiteren soll die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets die wirtschaftliche Entwicklung beider Kommunen fördern und zusätzliche Arbeitsplätze schaffen. Die Gemeinde Gütenbach und die Stadt Furtwangen wollen ihre zukünftige gewerbliche Entwicklung auf dieses Gebiet konzentrieren.

Der Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“ stellt die räumliche Fortsetzung des bestehenden Gewerbegebiets „Ob der Eck“ dar.

2. Verfahrensablauf

Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB beschlossen am	18.12.2014
Ortsübliche Bekanntmachung	15.07.2015
<hr/>	
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen am	30.06.2015
Ortsübliche Bekanntmachung	15.07.2015
Öffentliche Auslegung	von 23.07.2015 bis 24.08.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	14.07.2015
<hr/>	
Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen am	26.04.2016
Ortsübliche Bekanntmachung	18.05.2016
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB (Bürger)	von 30.05.2016 bis 01.07.2016
Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	25.05.2016
<hr/>	
2. Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen am	29.09.2016
Ortsübliche Bekanntmachung	19.10.2016
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB (Bürger)	von 27.10.2016 bis 28.11.2016
<hr/>	
Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom	14.10.2016
<hr/>	
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am	15.03.2017
In Kraft gesetzt gem. § 10 BauGB durch Bekanntmachung am	_____

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanverfahren IKG Neueck sind bei der Stadt Furtwangen im Schwarzwald insgesamt 25 Stellungnahmen von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Unter anderem wurden Anregungen zur Erarbeitung der Erschließungs- und Entwässerungsplanung vorgetragen, die in die weitere Planung eingeflossen sind. Ferner wurde auf Anregung des Landratsamtes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die als Ergebnis des Gutachtens für die Gewerbeflächen ermittelten Lärm-Emissionskontingente wurden bei der Fortschreibung des Bebauungsplans zum Entwurf festgesetzt.

Parallel wurde bis zur Entwurfssoffenlage die Umweltuntersuchung durchgeführt und der Bericht als Teil der Begründung des Bebauungsplanentwurfs erstellt. Bezüglich der Waldabstandsproblematik im nordwestlichen Bereich des Gewerbegebietes wurden Gespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern geführt. Durch diese Gespräche konnte erreicht werden, dass der nördliche Teil des Baufensters durch Rücknahme des dortigen Waldes vollständig und der westliche Teil bleibt zumindest eingeschränkt baulich nutzbar ist. Innerhalb des Waldabstandes sind Stell- oder Lageplätze, sowie Zufahrten etc. möglich. Zudem wurde in Abänderung zum Vorentwurf der Geltungsbereich angepasst. Der neue Geltungsbereich verläuft somit entlang des Höhenweges. Hintergrund hierfür ist, dass sich die westlichen Grundstücke nicht innerhalb des Zweckverbandsgebietes befinden. Die Bereiche sind bereits durch den Bebauungsplan „Ob der Eck“ überplant worden und darin als Mischgebietsfläche ausgewiesen.

4

Die Anregungen des Straßenbauamtes und des Regierungspräsidiums Freiburg nach einer Linksabbiegespur auf der L173 wurden berücksichtigt und der Geltungsbereich im Süden entsprechend erweitert. Die Anforderungen an die Linksabbiegespur bzw. der Zufahrt in das Gewerbegebiet wurden durch einen Verkehrsplaner und unter Durchführung einer Verkehrszählung näher betrachtet. Ergebnis dieser Untersuchung war, dass auch bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes in der nun vorliegenden Größenordnung die Einmündung gut leistungsfähig bleibt. Ein weiterer Aspekt, der bei der Bewertung der Situation an der Einmündung berücksichtigt werden muss, ist die Verkehrssicherheit. Durch die Ausbildung der Einmündung ohne Linksabbiegeeinrichtungen müssen Fahrzeuge auf der übergeordneten Straße ggf. hinter einem linksabbiegenden Fahrzeug warten. Solange alle Verkehrsteilnehmer aufmerksam sind, führt dies auch nicht zu Problemen. In der Regel werden verkehrlich relevante Einmündungen an verkehrswichtigen Außerortsstraßen mit separaten Linksabbiegeeinrichtungen ausgestattet, um diese Situation zu vermeiden. Dies führt auch dazu, dass es eine eher "ungewohnte" Situation ist, auf einer übergeordneten Straße im Außerortsbereich plötzlich anhalten zu müssen. In den entsprechenden Regelwerken sind daher für vergleichbare Situationen Linksabbiegeeinrichtungen vorgeschrieben. Das bedeutet also, wenn man diesen Knotenpunkt heute neu errichten wollte, würde man die Einmündung so nicht genehmigt bekommen, sondern nur mit Linksabbiegeeinrichtungen. Die bestehende Anlage genießt einen gewissen "Bestandsschutz" und kann so weiterbetrieben werden, wenn sich keine Unfallauf-

fälligkeiten einstellen. Bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes erhöht sich aber auch die Zahl der Linksabbieger (auch Lkw). Vorsorglich wurde im Bebauungsplan eine Linksabbiegespur festgesetzt. Durch weitere Gespräche mit den zuständigen Verkehrsbehörden konnte eine Einigung darüber erzielt werden, dass die Linksabbiegespur zwar in den Bebauungsplan aufgenommen, aber derzeit noch nicht gebaut werden soll. Falls es die zukünftige Verkehrssituation erfordern sollte, kann der Bau der Abbiegespur, durch das Regierungspräsidium Freiburg allerdings gefordert werden.

Durch zwei Privatpersonen wurden Bedenken hinsichtlich der Linksabbiegespur geltend gemacht, deren Grundstückserschließung derzeit von Süden erfolgt.

Durch das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2 wurde auf das während des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch nicht abgeschlossene Flächennutzungsplanfortschreibungsverfahren der VVG Furtwangen-Gütenbach hingewiesen. Der Bebauungsplan kann somit erst in Kraft treten, wenn der Flächennutzungsplan eine entsprechende Planreife vorweisen kann.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

(Allgemeinverständliche Zusammenfassung)

5

Für das geplante Baugebiet wurde ein Umweltbericht mit Stand 02.03.2017 nach den Vorgaben des BauGB mit integrierten grünordnerischen Maßnahmen und artenschutzrechtlicher Prüfung erstellt.

Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Die Fläche des „Interkommunalen Gewerbegebietes Neueck“ ist eine nach Süden und Osten geneigte Fläche zwischen Furtwangen und Gütenbach, östlich anschließend an das bestehende Gewerbegebiet „Ob der Eck“, auf einer Höhe von ca. 1002 bis 984 m ü. NN. Der geologische Untergrund besteht aus Dioritporphyriten und ihren Bruchstücken. Das Gebiet wird vorwiegend als Wiese genutzt. Im Süden befindet sich eine Teilfläche des geschützten Biotops 179153266208 „Feldgehölz Neueck“, das überwiegend aus Fichten besteht.

Das Gebiet wird bisher überwiegend landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Im Süden verläuft der asphaltierte Höhenweg als Verbindung von der Landesstraße 173 zur Straße Ob der Eck. Innerhalb des Planungsbereichs befindet sich die Altablagerung "Höhenweg". Nach der historischen Standortrecherche wurde dort lediglich mit sauberem Erdaushub aufgefüllt. Nach Informationen des Landratsamtes ergeben sich dadurch keine Einschränkungen auf der Fläche.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich des Gebietes verläuft der Bregenbach. Die Grundwasserneubildungskapazität des geologischen Untergrundes aus Dioritporphyriten und ihren Bruchstücken ist nur gering.

Das Feldgehölz „Neueck“ hat eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die überwiegenden Grünlandflächen haben eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild, die durch die von Relief, Waldflächen und Bebauung eingeschränkte Einsehbarkeit gemindert wird.

Die Wiesenfläche dient als Kaltluftentstehungsfläche, von der die in klaren Strahlungsnächten abgekühlte Luft ins Tal des Bregenbaches gelangt, in dem es nach Süden fließt. Die Bedeutung für den Temperatenausgleich ist allerdings gering, da der anschließende Siedlungsbereich von Neukirch keine hohe Temperaturbelastung aufweist und der Kaltluftstrom zudem durch verschiedene Waldflächen im Tal behindert wird. Die Feldgehölzfläche wirkt sich positiv auf die Lufthygiene aus, indem dort Luftschadstoffe gebunden und abgebaut werden.

Umweltauswirkungen/Artenschutz

Das Plangebiet liegt über 2,3 km von den nächstgelegenen FFH-Gebietsflächen im Südwesten (7914341 „Rohrhardtsberg, Obere Elz und Wilde Gutach“) und im Osten (7915341 „Schönwalder Hochflächen“) sowie über 2,5 km von den nächstgelegenen Vogelschutzgebietsflächen 7915441 „Mittlerer Schwarzwald“) im Norden entfernt, so dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete durch die Planung ausgeschlossen werden können.

Durch die vorgesehene bauliche Nutzung verlieren die Flächen im Bereich der künftigen Gebäude- und Verkehrsflächen ihre Bedeutung für die Bodenfunktionen völlig. In den Verkehrsgrünflächen wird die Bedeutung durch Umlagerungen bis auf eine geringe Funktionserfüllung reduziert. Auf den nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke können durch Verdichtung beeinträchtigte Böden fachgerecht wiederhergestellt werden.

Durch die vorgesehene bauliche Nutzung werden die Flächen für Gebäude und Straßen versiegelt und das Niederschlagswasser davon im Rahmen der geplanten Trennkanalisation über den Regenwasserkanal in den Bregenbach geleitet. Die Beeinträchtigungen sind bereits mit der Bewertung des Schutzgutes Boden abgedeckt.

Für die Erschließungsstraße wird ein Teil der Feldgehölzfläche in Anspruch genommen, was für das Landschaftsbild nur geringe Auswirkungen hat, da das Feldgehölz im Wesentlichen erhalten bleibt. Durch die Bebauung werden die Wiesenflächen durch Gewerbe- und Verkehrsflächen ersetzt, was zu mittleren bis geringen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führt.

Die (potenziell) im Plangebiet vorhandenen Vogelarten sind nicht als besonders störungsempfindlich bekannt, da sie alle auch in der Nähe menschlicher Siedlungen anzutreffen sind. Die Störung einzelner Individuen während der Bauarbeiten hat keinen Einfluss auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen, der jeweils als gut bewertet wird. Es kommt daher zu keiner erheblichen Störung und ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist ausgeschlossen.

Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation:

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung des Büros „faktorgruen“ vom 18. September 2015 kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes nur das Feldgehölz eine Bedeutung für geschützte Vogelarten haben kann. Eine im Winter 2015/16 durchgeführte Worst-Case-Abschätzung des Büros kommt zu dem Ergebnis, dass in dem Gebiet sowie im nahe gelegenen Waldrand 25 Vogelarten vorkommen könnten. Um Verstöße gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG zu vermeiden, soll die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, die vom 1. März bis zum 31. August dauert, und werden als Ausgleich für das bei Rodung des Feldgehölzes verloren gehende Bruthabitat Ersatzbiotope in Form von neu angelegten Feldgehölzflächen und neu gepflanzten Feldhecken angelegt.

Durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten wird gewährleistet, dass in der Nachbarschaft die Orientierungswerte für Lärm in Mischgebieten nicht überschritten werden.

Die Behandlung von Emissionen, Abfall und Abwasser erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen, den Regelungen des Amtes für Abfallwirtschaft des Schwarzwald-Baar-Kreises und der Abwasser-satzung. Niederschlagswasser über getrennte Regenwasserkanäle dem Bregenbach zugeleitet. Schmutzwasser wird in der Kläranlage gereinigt.

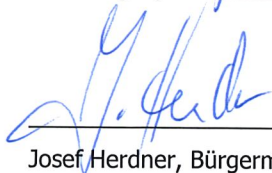
Die Nutzung von regenerativen Energien, insbesondere der Sonneneinstrahlung und der Erdwärme ist im Gebiet möglich.

7

Fazit

Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz können die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) werden nicht ausgelöst.

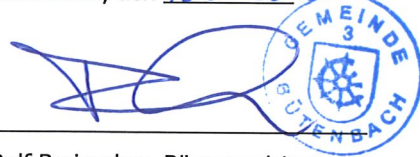
Furtwangen, den 16.01.2018



Josef Herdner, Bürgermeister



Gütenbach, den 16.01.2018



Rolf Breisacher, Bürgermeister