

Öffentliche Gemeinderatssitzung am 18. Dezember 2019 (14)

- TOP 1: 12. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Rütte II“**
- 1.1 Beratung und Beschlussfassung über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch**
- 1.2 Feststellungsbeschluss (abschließender Aufstellungsbeschluss)**

Mit großem Aufwand ist es der Gemeinde gelungen in den Jahren 2008/2009 das Gewerbegebiet (GE) „Rütte“ im Ortsteil Oberbränd zu entwickeln. 5,2 ha Netto-Baufläche konnten so ausgewiesen werden.

Die Festlegung auf den Standort „Rütte“ als gewerblicher Schwerpunkt der Kommune stellt im Übrigen das Ergebnis der Untersuchung aller Gewerbeflächenpotenziale in der Gesamt-Gemeinde (vier Gemarkungen) durch ein Fachbüro über die Jahre 2006/2008 hinweg dar. Diese hat man 2019 fortgeschrieben. Der Bereich ist im Rahmen dieser Gewerbeflächenpotenzial-Studie(n) als der Standort in der Gesamt-Gemeinde bestimmt worden, der zukünftig für die gebündelte gewerbliche Entwicklung des Orts ausreichend Potenzial bietet. Zur Kompensation dessen hat die Gemeinde vorrausschauend bereits bei der Flächennutzungsplan-Änderung für das GE „Rütte“ in 2008/2009 diverse bisher als Gewerbefläche dargestellte Standorte aufgegeben.

Im März 2017 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Rütte“ und die Änderung des Flächennutzungsplans für den diesbezüglichen Bereich veranlasst sowie die sogenannte Frühzeitige Beteiligung als formalen Verfahrensschritt eingeleitet. Diese ist im April/Mai 2017 durchgeführt worden.

In den Entwürfen von Bebauungsplan-Aufstellung sowie Flächennutzungsplan-Änderung ist zu erkennen, dass die gewerbliche Baufläche (GE „Rütte II“) westlich an das bestehende GE „Rütte“, im Osten unmittelbar an die Alte Bubenbacher Straße heranreicht. Im Süden grenzt das Plangebiet Bereich an die Oberbränder Straße (Kreisstraße 4993) an. In Richtung Norden umfasst die aktuelle planerische Variante nur noch den Teilbereich oberhalb des GE „Rütte“, östlich davon endet der Bereich an der geplanten Erschließungsachse, der Verlängerung der Straße „Neue Gewerbestraße“. Einer tabellarischen Übersicht kann die Größe der überplanten Flächen mit ihren jeweiligen Nutzungen im GE „Rütte II“ entnommen werden.

Flächenbilanz GE „Rütte II“	Nachfrageplanung 15. März 2018
Außerhalb BP-Gebiet	
Wald-Inanspruchnahme	1,8 ha *)
Rodungsfläche (bisher)	–
Festsetzung „Niederwald“	1,5 ha
Innerhalb BP-Gebiet	
Bereiche FNP, BP **)	6,6 ha
Überlappung BP „Rütte“	0,1 ha
Neuweisung	6,5 ha
Verkehrsfläche	0,4 ha
RW-Rückhaltebecken	0,6 ha
Netto-Baufläche Gewerbe	5,5 ha
Rodungsfläche, UVS ***)	5,5 ha

- *) = 0,3 ha bereits gerodet
 **) = FNP (= Flächennutzungsplan), BP (= Bebauungsplan)
 ***) = Rodungsfläche (neu) – 1,1 ha bereits gerodet mit Baureifmachung GE „Rütte“, UVS (= Umweltverträglichkeitsstudie)

Das Plangebiet liegt in vollem Umfang auf dem gemeindeeigenen Wald-Grundstück Flst. Nr. 143/4 mit etwa 12,4 ha. Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wald dargestellt. Das zu überplanende Gebiet umfasst hiervon eine Teil-Fläche mit 6,5 ha (Neuausweisung). Die Netto-Baufläche beträgt voraussichtlich rd. 5,5 ha.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25. September 2019 im Rahmen der 12. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach in Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Rütte II“ einstimmig folgenden Beschluss gefasst:

- *Der Entwurf vom 9. Oktober 2019 wird nochmals gebilligt.*
- *Der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Baugesetzbuch auf Grundlage des Planentwurfs vom 9. Oktober 2019 wird zugestimmt.*

Als kumulierend zu betrachtendes Vorhaben, bei dem auch die Wald-Inanspruchnahme von 6,8 ha für das Gewerbegebiet „Rütte“ zu berücksichtigen ist, wird nach § 11 Abs. 3 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) die Grenze von 10 ha überschritten. Die daraus resultierende UVP-Pflichtigkeit wurde am 14. Dezember 2017 von der Körperschaftsforstdirektion beim Regierungspräsidium Freiburg, Freiburg i. Br., festgestellt. Die förmliche Offenlage des Berichts der Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen der Waldumwandlung erfolgte vom 11. September 2019 bis 16. Oktober 2019, Stellungnahmen konnten abgegeben werden bis zum 18. November 2019. Einen diesbezüglichen Erörterungs-Termin gab es am 5. Dezember 2019.

Für die Zeit vom 25. Oktober bis zum 25. November 2019 gab es die förmliche Offenlage im Rahmen des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens.

Wesentliche Bedenken bzw. Hinderungsgründe sind von den beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht vorgebracht worden, von Seiten der Öffentlichkeit, also auch den Bürgern, gab es in Bezug auf die Flächennutzungsplan-Änderung keinerlei Rückmeldungen. Auf die Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sowie die Reaktion darauf (Empfehlung zur Beschlussfassung des Fachplaners) verweist der Vorsitzende ausdrücklich.

Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung vom 19. Dezember 2019 ist gegenüber der vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 29. März 2017 verabschiedeten Fassung unverändert.

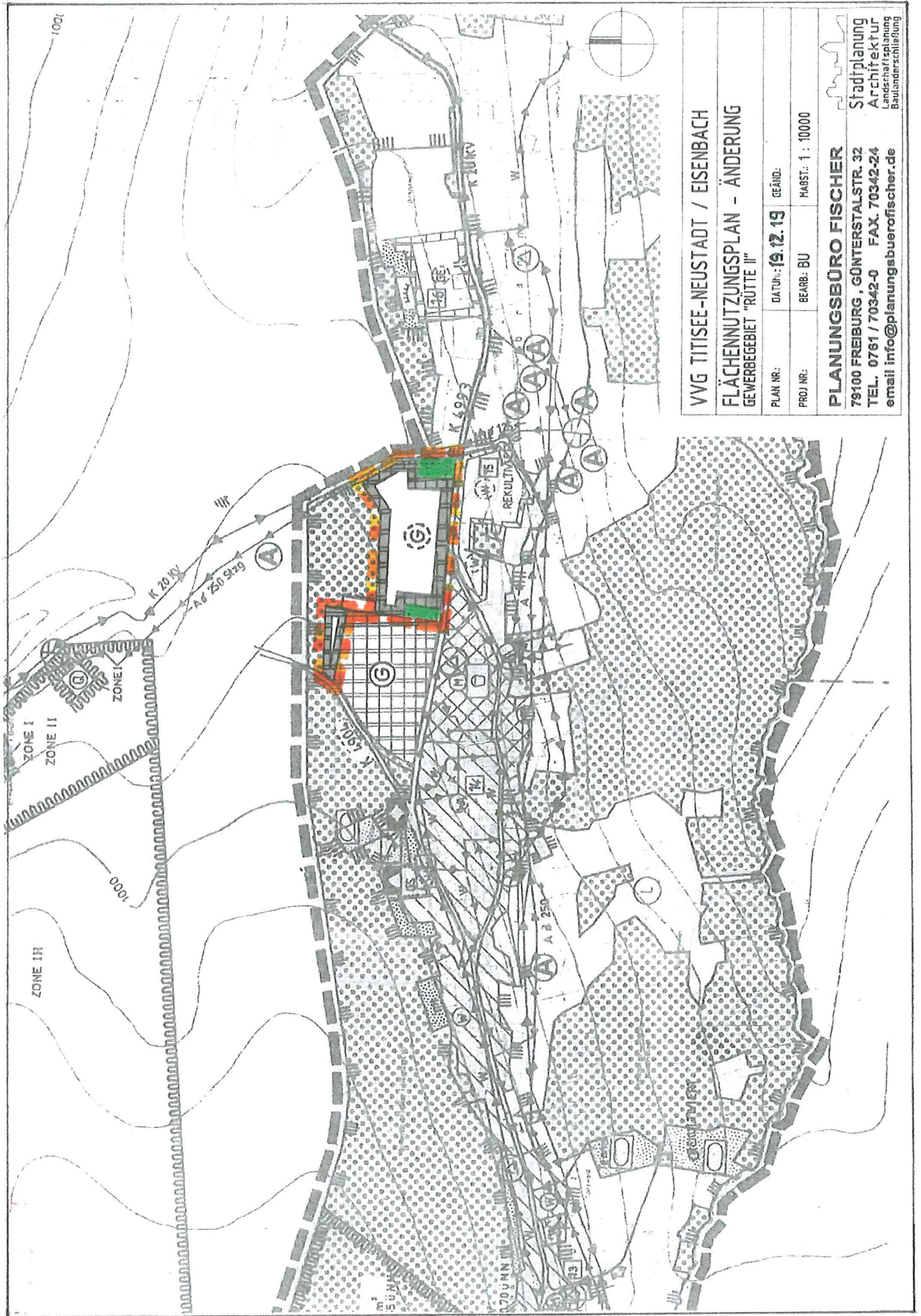
Anlagen:

- Unterlagen Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach – Planungsbüro Fischer, Freiburg i. Br. – Zeichnerischer Teil, Begründung, Umweltbericht – vom 19. Dezember 2019 (teilweise siehe auch PowerPoint-Präsentation)
- Zusammenstellung der Anregungen aus der förmlichen Offenlage (mit Beschlussempfehlung des Planers) – Planungsbüro Fischer, Freiburg i. Br. – vom 28. November 2019

Beschlussvorschlag:

12. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Rütte II“:

- 2.1 Der Gemeinderat beschließt nach der Beratung zu den Anregungen aus der förmlichen Offenlage gemäß der beigefügten Ausarbeitung des Planungsbüros Fischer, Freiburg i. Br., vom 19. Dezember 2019.**
- 2.2 Der Gemeinderat fasst den Feststellungsbeschluss (abschließender Aufstellungsbeschluss).**



VVG TITISEE-NEUSTADT / EISENBACH
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ÄNDERUNG
GEWERBEGEBIET "RUTTEN II"

PLAN NR.: _____ DATUM: **19.12.19** GEÄND.: _____
 PROJ. NR.: _____ BEARB.: BU MAGST.: 1 : 10000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
 79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32
 TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24
 email info@planungsbueroeffischer.de

Stadtplanung
 Architekturbüro
 Landschaftsplanung
 Bauwertschließung

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT

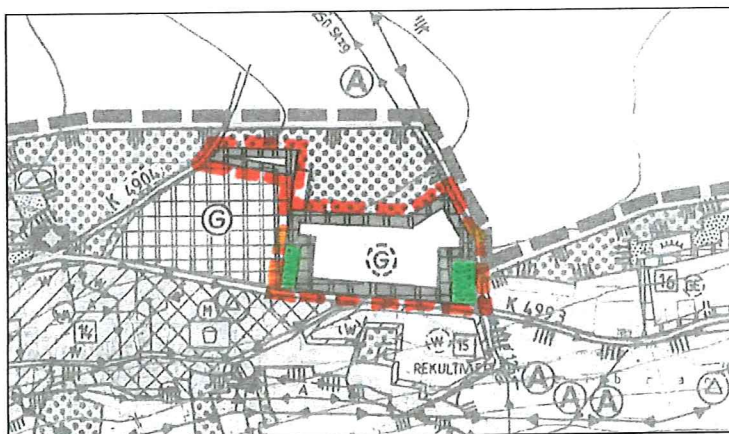
TITISEE-NEUSTADT / EISENBACH

LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

12. ÄNDERUNG

Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald)

- Gewerbegebiet "Rütte II" -



PLANUNGSBÜRO FISCHER GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG

STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR - LANDSCHAFTSPLANUNG

19.12.2019

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1.0 ANLASS DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	2
1.1 Bedarfsbegründung.....	2
1.2 Standortalternativenprüfung	3
1.1 Verfahren	4
2.0 LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETS.....	6
3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	7
3.1 Europäisches Netz "Natura 2000"	7
3.2 Naturschutzgebiet	7
3.3 Landschaftsschutzgebiet.....	7
3.4 Besonders geschützte Biotope.....	8
3.5 Wald.....	8
3.6 Naturpark Südschwarzwald.....	8
3.7 Regionalplan Südlicher Oberrhein.....	9
4.0 UMFANG DER ÄNDERUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	10
5.0 UMWELTBERICHT	11
6.0 VERFAHRENSABLAUF	12

Als Anlage der Begründung zum FNP beigefügt:

- Umweltbericht, erstellt von Büro Fischer, i.d.F.v. 19.12.2019
- Fortschreibung Gebietsbewertung,
erstellt von Büro Fischer, i.d.F.v. Juni 2019
- Gewerbeflächenpotenzialstudie Rütte/Rütte II,
erstellt von ö:konzept, Freiburg, i.d.F.v. Nov. 2018
- Artenschutzrechtliche Einschätzung
erstellt von Herrn Laufer, Büro für Landschaftsökologie Laufer, Offenburg,
i.d.F. vom März 2016
- Artenschutzrechtliche Beurteilung
erstellt von Herrn Laufer, Büro für Landschaftsökologie Laufer, Offenburg,
i.d.F. vom November 2018, aktualisiert im August 2019
- beinhaltet: Mooskartierung, Büro f. Umweltplanung Lüth, i.d.F.v. 16.07.2019
- Artenschutzrechtliche Beurteilung, Natura 2000-Vorprüfung,
erstellt von Herrn Laufer, Büro für Landschaftsökologie Laufer, Offenburg,
i.d.F. vom Januar 2018, aktualisiert im August 2019
- UVP-Bericht
erstellt von ö:konzept, Freiburg, i.d.F. vom 30.08.2019,
Anlage 1: Bewertung des Eingriffs forst- und naturschutzrechtliche Ausgleichs-
konzeption
Anlage 2: Zusammenfassung artenschutzrechtlicher Ausgleich

Begründung

zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans

der VVG Titisee-Neustadt/Eisenbach

Bereich Gewerbegebiet "Rütte II"

der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald), Ortsteil Oberbränd

Auftragnehmer:

Planungsbüro Fischer



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

Verantwortlich: **Holger Fischer**
Bearbeiter: **Dipl.-Ing. Ralf Burkart**

1.0 ANLASS DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet "Rütte" im Ortsteil Oberbränd der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) soll im zu ändernden Flächennutzungsplan eine weitere Gewerbefläche (G) dargestellt werden, damit von der Gemeinde in diesem Bereich über einen diesbezüglich aufzustellenden Bebauungsplan GE "Rütte II" zusätzliche gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden können.

1.1 Bedarfsbegründung

Die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) stellt unter den Gesichtspunkten der Raumordnung eine "atypische Kommune" im ländlichen Raum des Regierungsbezirks Freiburg dar. Sie ist kein "zentraler Ort" und nicht an einer Entwicklungsachse gelegen. Die besondere gewerbliche Bedeutung kam bisher im rechtswirksamen Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein 1995 durch die Ausweisung als "Standort für gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten (GE)" zum Ausdruck. Nicht nachvollziehbar stellt sich für die Kommune die nun entfallene gewerbliche Ausweisung in der inzwischen beschlossenen Fortschreibung des Regionalplans dar, insbesondere mit Blick auf den zu erwarteten Flächenbedarf aufgrund der Bedeutung der Gemeinde als Arbeitsplatzstandort für die Region mit einem sehr hohen Einpendleranteil sowie Verflechtungen zu (Zuliefer-)Betrieben in der Raumschaft.

Im Ort haben viele Firmen, teilweise Weltmarktführer, ihren Sitz. Mehr als 1.675 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gibt es in der 2.160-Einwohner-Gemeinde, davon sind 94 % im produzierenden Sektor tätig. Über 1.250 Arbeitnehmer pendeln täglich hierher ein.

In den Jahren 2008/2009 konnte aufwändig das GE "Rütte" im Ortsteil Oberbränd mit 5,2 ha Netto-Baufläche ausgewiesen werden. Nur dadurch war die Abwanderung einer Feinmechanik-Firma mit über 40 Arbeitsplätzen zu vermeiden. Das Unternehmen hat 2,0 ha gekauft und darauf sein neues Gewerbeobjekt – Produktionshalle und Verwaltungsgebäude – erstellt. Auch eine weitere örtliche Firma (110 Beschäftigte) konnte zur Sicherung der Entwicklung am Standort 1,3 ha erwerben. Darüber hinaus haben die hiesige Bauunternehmung sowie ein weiteres Unternehmen ihre Betriebsstätten aus einem Wohngebiet bzw. aus dem Außenbereich dorthin verlagert (zusammen 1,0 ha).

2017 siedelte sich eine Firma aus dem an den Ortsteil Schollach angrenzenden Urach-Tal auf der im GE "Rütte" gekauften 0,6 ha großen Fläche an und will zu den 13 bestehenden weitere 10 Arbeitsplätze schaffen.

Im GE "Rütte" gibt es nach dem Verkauf von Bauplätzen in der Größenordnung von insgesamt 5,2 ha innerhalb von sechs Jahren seit März 2011 keine freie Parzelle mehr. Die Gemeinde verfügt derzeit auf ihrer gesamten Gemarkung über keine eigenen Gewerbebaugrundstücke mehr. Es besteht aber ungebrochen eine Nachfrage örtlicher Unternehmen.

Deshalb stand vor Jahren die Entscheidung über eine Ausweisung des GE "Rütte II" als Erweiterung des bisherigen GE "Rütte" in östlicher Richtung an. Die Haupt-Erschließungsachse ("Neue Gewerbestraße") nach Osten hat man dafür bereits vor Jahren entsprechend angelegt.

Es gilt, dem örtlichen Bedarf gerecht zu werden. Die einheimische Wirtschaft will sich qualitativ weiterentwickeln und braucht dazu Platz. Die Gemeinde muss quantitativ gesehen die Voraussetzungen hierfür schaffen, indem sie die absehbaren Flächen-Erfordernisse der ortsansässigen Betriebe erfüllt.

Es ist davon auszugehen, dass es aufgrund geänderter Betriebsprozesse sowie neuer Rahmenbedingungen zu einer Umstrukturierung von Arbeitsplätzen, insbesondere im Eisenbacher Untertal kommen wird, weshalb im Bereich "Rütte" die Möglichkeit für eine Verlagerung dieser Kapazitäten geschaffen werden soll. Es gibt einen enormen Flächenbedarf heutzutage der einheimischen Unternehmen (Notwendigkeit zur Rationalisierung, Anforderungen an Arbeitsschutz, Vorgaben für Brandverhütung, Erfordernis an Lagerhaltung, Optimierung von Betriebsabläufen (Ebenerdigkeit)).

So liegt der Gemeinde die Zusage eines örtlichen Unternehmens mit 160 Beschäftigten zum Erwerb eines rd. 3,0 ha großen Grundstücks zur Auslagerung eines Betriebszweigs vor. Darüber hinaus hat ein weiteres Unternehmen mit einem Firmensitz in der Gemeinde (530 Beschäftigte) angefragt, ob in etwa fünf Jahren zur Stärkung und Weiterentwicklung des Eisenbacher Standorts ein Bauplatz mit 2,0 ha Größe zur Errichtung einer neuen Produktionshalle angeboten werden kann. Ebenso besteht konkretes Interesse an zwei örtlichen Betrieben im GE "Rütte II" Gewerbestandstücke mit jeweils rd. 0,2 ha zu erwerben.

1.2 Standortalternativenprüfung

Die Festlegung auf den Standort "Rütte" als gewerblicher Schwerpunkt der Kommune stellt im Übrigen das Ergebnis einer Untersuchung aller Gewerbeflächenpotenziale in der Gesamtgemeinde (vier Gemarkungen) durch ein Fachbüro in den Jahren 2006/2008 dar, welche die Baurechtsbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Freiburg i. Br., eingefordert hatte. Im weiteren Zusammenhang war damals von Seiten des Naturschutzes angeregt worden, "im Hinblick auf den Erhalt ... weiterer Offenlandflächen ..., die Flächensuche im Gemeindegebiet Eisenbach auf ökologisch geringerwertige (Wald-)Bereiche auszudehnen".

Bereits im Rahmen der punktuellen Änderung u.a. zur Neuausweisung der gewerblichen Baufläche "Gewerbegebiet Rütte" (rechtswirksam seit 18.12.2009) wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Deshalb ist eine (vollständig) neue Standortalternativenprüfung nicht erforderlich. Die Ergebnisse der in den Jahren 2005 bis 2008 erfolgten Prüfung wurden allerdings auf Aktualität hin überprüft und die im Rahmen zu insgesamt 10 näher untersuchten Standorten im Gemeindegebiet Eisenbach getroffenen Aussagen wurden fortgeschrieben.

Nachdem die zunächst am besten geeignete Fläche ("Gewerbegebiet Süd"/ Ortsteil Eisenbach) aufgrund von Biotopflächen nicht in dem für die Gemeinde erforderlichen Maß zur Sicherung des Gewerbestandortes Eisenbach (Hochschwarzwald) bebaut werden konnte, wurden in die Standortfindung auch Waldflächen einbezogen und als Fläche 10 der Bereich "Rütte" im Ortsteil Oberbränd als potentiell Gewerbegebiet ermittelt (s. auch Alternativenprüfung im Umweltbericht zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte" von 2009).

Untersucht wurden folgende Flächen:

Fläche 1	Felsental / Unterschollach
Fläche 2	Steingremmen / Bubenbach (Unterschollach)
Fläche 3	Hauptstraße / Eisenbach
Fläche 4	Gewerbegebiet "Süd" / Eisenbach
Fläche 5	Landesstraße 172 / Eisenbach
Fläche 6	Harzerhäuser / Eisenbach
Fläche 7	Brandkopf / Oberbränd
Fläche 8	Mösle / Eisenbach
Fläche 9	Bauhof / Eisenbach
Fläche 10	Erweiterung GE "Rütte" / Oberbränd

Eine Überprüfung auf der Gemarkung Eisenbach (Hochschwarzwald) hat ergeben, dass keine weiteren Flächen als gewerbliche Bauflächenpotentiale zur Verfügung stehen.

Die Fortschreibung der "Alternativenprüfung und Gebietsbewertung von 2009" ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Da die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) im gesamten Gemeindegebiet über keinerlei problemlos erschließbare Gewerbegrundstücke verfügte, wurden die Waldflächen für eine gewerbliche Nutzung gerodet. Dies war möglich, da Eisenbach über einen Waldanteil von 66 % der Gemarkungsfläche verfügt.

Zwischenzeitlich sind die mit dem Gewerbegebiet "Rütte" ausgewiesenen Gewerbeflächen entweder bereits bebaut oder aber an Firmen verkauft. Deshalb will die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) auch die angrenzenden Waldflächen als Gewerbefläche "Rütte II" ausweisen.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde zwingend notwendig Flächen für die Eigenentwicklung vorhalten muss, um für die Umsiedlung einheimischer Betriebe schnell geeignete Gewerbeflächen anbieten zu können.

Mit der Ausweisung des Gewerbegebiets "Rütte II" auf den Waldflächen nördlich der Oberbränder Straße wird es möglich, den aktuellen Bedarf zu befriedigen.

1.1 Verfahren

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach wurde am 23.05.2004 genehmigt.

Die geplante gewerbliche Baufläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit noch als Waldfläche ausgewiesen. Aufgrund der abweichenden Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderung des FNP parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans vorgesehen.

Deshalb wird parallel zur Aufstellung des B-Plans Gewerbegebiet "Rüttele II" ein Änderungsverfahren für den FNP durchgeführt (Parallelverfahren).

Damit sollen auch auf Flächennutzungsplanebene die Voraussetzungen für die Ausweisung der gewerblichen Baufläche geschaffen werden.

Die frühzeitige Beteiligung wurde im April / Mai 2017 durchgeführt. Geplant war eine Gewerbefläche von über 9 ha.

Nach Gesprächen mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein, dem Regierungspräsidium Freiburg – Referat Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz sowie Fachbereich Forstpolitik und Forstliche Förderung – und dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald im März 2017 sowie aufgrund der Stellungnahmen dieser Ämter/Institutionen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ist klar, dass die Gemeinde nur eine Planung vortreiben darf, die sich an der bestehenden Nachfrage orientiert. Die Möglichkeit, den Unternehmen ein Angebot an gewerblichen Bauflächen zu unterbreiten, auf das diese – in Bezug auf Größe des Grundstücks und Zeitpunkt der Inanspruchnahme – flexibel reagieren könnten, ist der Gemeinde damit nicht möglich.

In der Gemeinderatssitzung am 15.03.2018 wurden die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen beraten und nach Abwägung der Beschluss zum neuen Entwurf des Bebauungsplans gefasst. Dieser sieht eine Reduzierung des Planungsgebiets von ca. 9,8 ha auf ca. 6,5 ha vor.

Sowohl im Hinblick auf die Bebauungsplan-Aufstellung als auch die Flächennutzungsplan-Änderung wird dieser reduzierte Geltungsbereich zugrunde gelegt.

Dieser Plan stellt auch die Grundlage dar für die Erstellung der Umweltverträglichkeitsstudie, das Verfahren der Waldumwandlung sowie das Verfahren bezüglich der Landschaftsschutzgebiets-Änderung.

Die Offenlage der 12. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte vom 25.10.2019 bis 25.11.2019 – mit dem reduzierten Planungsgebiet.

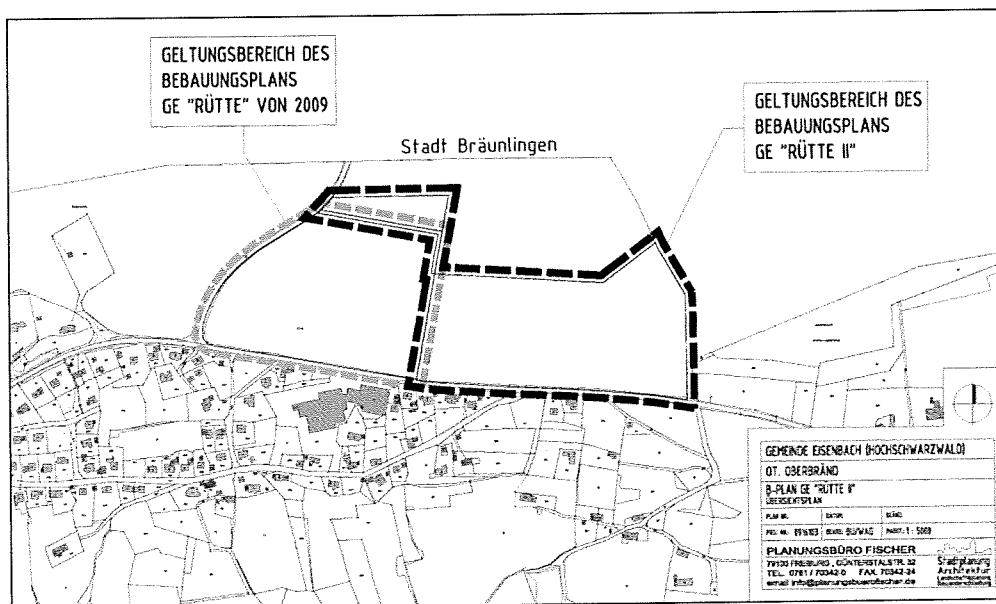
Der Feststellungsbeschluss wurde vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt am 19.12.2019 gefasst.

2.0 LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETS

Das Plangebiet liegt in vollem Umfang auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flst.Nr. 143/4 mit 123.895 m². Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wald dargestellt. Der zu überplanende Bereich umfasst davon eine Teil-Fläche mit 64.560 m² (Neuweisung). Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst lediglich die im Bebauungsplan neu ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch den Gemeindewald auf Gemarkung Oberbränd, Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald). Zur Gemarkungsgrenze Bräunlingen wurde im Westen ein Mindestabstand von 50 m eingehalten.
- im Osten: durch die Alte Bubenbacher Straße (land- und forstwirtschaftlicher Weg) bzw. die Grenze zur Gemarkung Unterbränd, Stadt Bräunlingen
- im Süden: durch die Oberbränder Straße (Kreisstraße 4993)
- im Westen: durch das Gewerbegebiet "Rütte" bzw. im nördlichen Teil durch die Bubenbacher Straße (Kreisstraße 4904)



Dabei grenzt der überwiegende Teil der Bauflächen nördlich an die Oberbränder Straße. 0,11 ha entfallen auf die Arrondierung schon vorhandener Grundstücke im bisherigen GE "Rütte".

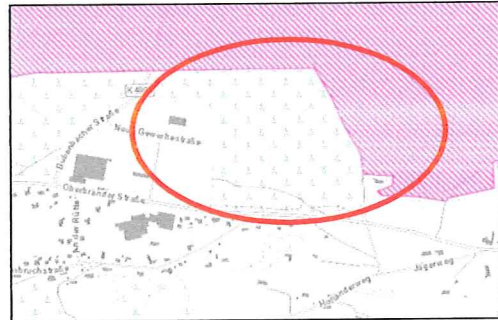
In das Änderungsverfahren einbezogen sind die beiden als Rückhaltebecken ausgewiesenen Grünflächen an der Oberbränder Straße mit insgesamt ca. 0,61 ha.

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie befindet sich nördlich des Änderungsgebiets das Vogelschutzgebiet "Mittlerer Schwarzwald", das mit der Gemarkungsgrenze zu Bräunlingen beginnt.



Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Rütte" geprüft (s. "Artenschutzrechtliche Beurteilung" (§ 42 BNatSchG) vom Büro für Landschaftsökologie LAUFER, JULI 2009). Im Ergebnis sind Beeinträchtigungen nicht festgestellt worden..

3.2 Naturschutzgebiet

Von der Neuausweisung der gewerblichen Baufläche ist kein Naturschutzgebiet betroffen.

3.3 Landschaftsschutzgebiet

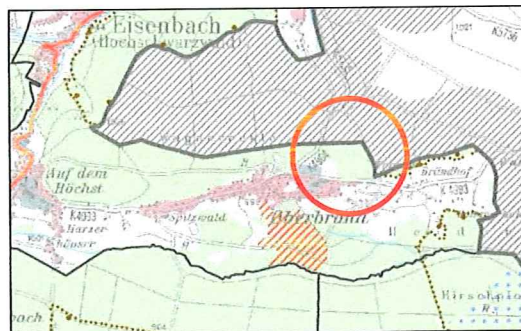
Die neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche lag im Landschaftsschutzgebiet "Eisenbach". Da eine Bebauung dem Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung zuwider läuft, war eine Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

Von der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) wurde ein Verfahren zur Änderung des Landschaftsschutzgebiets eingeleitet. Für das bestehende Gewerbegebiet "Rütte" hatte man das Landschaftsschutzgebiet bereits 2009 um diesen Bereich reduziert.

Mit Verordnung des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald als untere Naturschutzbehörde zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Eisenbach" vom 01.03.2019 ist eine Fläche von 5,5000 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen worden. Sie umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 143/4 der Gemarkung Oberbränd.

3.7 Regionalplan Südlicher Oberrhein

Nach Regionalplan 1995 ist die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) als GE-Standort (Planziel 2.6.2) für eine gewerbliche Entwicklung "kleineren Umfangs zur Verbesserung der lokalen und nahbereichsbezogenen Arbeitsplatzstruktur (bis zu ca. 10 ha)" ausgewiesen.



Der Satzungsentwurf des gesamtfortgeschriebenen Regionalplans wurde am 18.12.2016 von der Verbandsversammlung beschlossen und ist nach Genehmigung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg sowie nach öffentlicher Bekanntmachung inzwischen rechtswirksam.

Im gesamtfortgeschriebenen Regionalplan von 2017 ist die Einstufung als Standort für gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten bzw. "Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Siedlungsbereich Gewerbe)" nicht mehr aufgeführt - obwohl die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) mit ihren atypisch großen und zahlreichen Gewerbebetrieben unverändert einen bedeutenden Arbeitgeber in der Region darstellt.

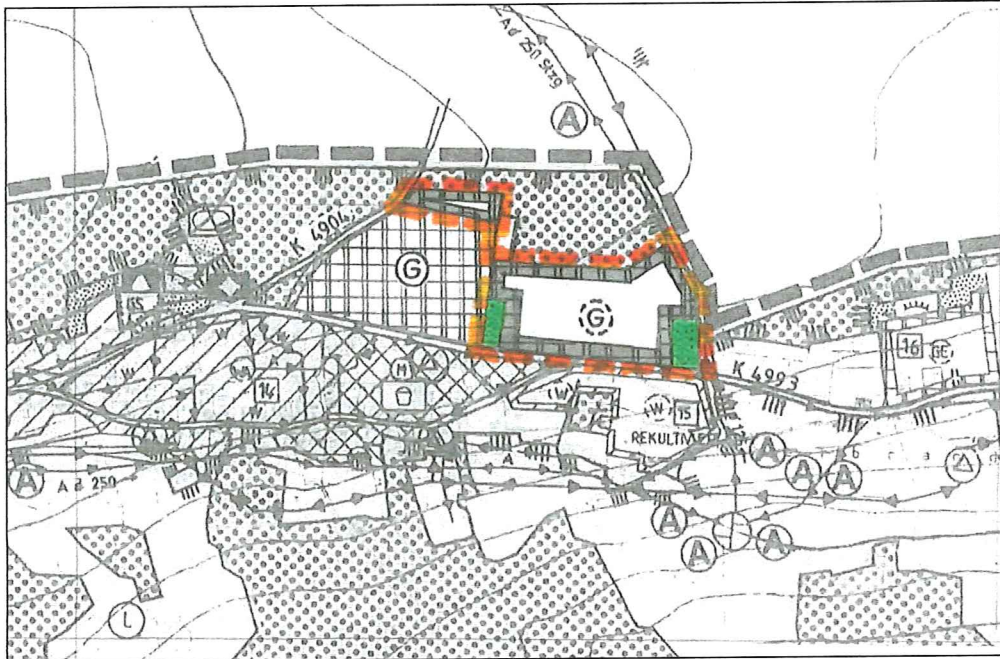
Nach Plansatz 2.4.2.1 ist Eisenbach (Hochschwarzwald) eine Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe. Die Entwicklung ist über einen Orientierungswert von 3 - 5 ha Gewerbefläche für 15 Jahre beschrieben. "In begründeten Fällen können jedoch höhere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zugrunde gelegt werden, wenn der Flächenbedarf von bereits ortsansässigen Unternehmen ausgeht, nicht durch innerbetriebliche Umstrukturierungen am Standort abgedeckt werden kann, sich das Vorhaben siedlungsstrukturell einpasst und davon ausgehende Belastungen standortverträglich sind."

Diese Voraussetzungen für einen höheren Gewerbeflächenbedarf wurden von der Gemeinde anlässlich eines Abstimmungsgesprächs am 08.03.2017 nachvollziehbar dargelegt (s. Begründung Ziff. 1.1).

Die perspektivische Betrachtung des Gesamtkonzepts (ca. 10 ha) erscheint grundsätzlich plausibel, musste jedoch in den Bauleitplanverfahren unter Berücksichtigung des aktuellen Bedarfs und des Zeithorizonts von 5 Jahren reduziert werden.

4.0 UMFANG DER ÄNDERUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Folgenden ist die geplante Neuausweisung dargestellt.
(Planausschnitt ca. M 1:10.000)



Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst:

- Geltungsbereich der Änderung ca. 6,456 ha
- Gewerbeflächen
incl. Verkehrsflächen und Verkehrsgrün ca. 5,846 ha
- Grünflächen (Regenrückhaltebecken) ca. 0,610 ha

Der Gemeinde ist bekannt, dass diese beabsichtigte Überplanung eine Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach (im Parallel-Verfahren), die Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebiets (Herausnahme Bereich) sowie eine Waldumwandlung erforderlich machen, so wie das bereits zuvor bei der Ausweisung des GE "Rütte" notwendig gewesen ist.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

Am 05.04.2017 erfolgt(e) die Beschlussfassung des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt / Eisenbach über die Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt / Eisenbach im Bereich des Bebauungsplans GE "Rütte II" auf Gemarkung Oberbränd durch ein paralleles Änderungsverfahren gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch, die Billigung des Entwurfs der Flächennutzungsplan-Änderung sowie auf dessen Grundlage die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange für die FNP-Änderung erfolgte in der Zeit vom 28.04.2017 bis 29.05.2017.

Auch im FNP wurde in Abstimmung mit den Behörden für die Offenlage die Gewerbefläche entsprechend dem Bebauungsplan reduziert.

Nur wenn die Wirksamkeit der Flächennutzungsplan-Änderung vor der Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgt, ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Eine Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans GE "Rütte II" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch, die Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans GE "Rütte II" sowie auf dessen Grundlage die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durch den Gemeinderat der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) erfolgt(e) am 16. März 2017.

5.0 UMWELTBERICHT

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). In einem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

Zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB angefertigt.

6.0 VERFAHRENSABLAUF

Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach am 05.04.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am im Amtsblatt der Stadt Titisee-Neustadt, am im Amtsblatt der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald).

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom

Beteiligung der Bürger an der Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis

Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses am gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung.

Öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis zur Entgegennahme von Anregungen.

Die öffentliche Auslegung ist am ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Titisee-Neustadt und am im Amtsblatt der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) bekannt gemacht worden.

Die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange von der Entwurfsoffenlage erfolgte mit Schreiben vom

Behandlung der eingegangenen Anregungen vom Gemeinsamen Ausschuss am

Feststellungsbeschluss zur Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach am durch den Gemeinsamen Ausschuss.

Genehmigung der Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 BauGB durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am

Wirksamkeit der Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am in den Amtsblättern der Gemeinden.

Titisee-Neustadt, den

Für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft
Titisee-Neustadt/Eisenbach

.....
Folkerts, Verbandsvorsitzende

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT

TITISEE-NEUSTADT / EISENBACH

LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

ÄNDERUNG

Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald)

- Gewerbegebiet "Rütte II" -

Umweltbericht

PLANUNGSBÜRO FISCHER

STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR - LANDSCHAFTSPLANUNG

19.12.2019

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Einleitung	1
1.1 Anlass	1
1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen und gesetzliche Vorgaben	1
1.2.1 Umweltziele	3
1.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
1.3.1 Datengrundlagen	4
1.3.2 Bewertung der Schutzgüter	5
1.3.3 Methodik	7
1.4 Monitoring	10
2 Landschaftsökologische Bewertung der geplanten Flächenausweisung	11
3 Ergebnisse der Umweltprüfung des B-Plans GE "Rütte II"	16
4 Zusammenfassung	17



UMWELTBERICHT

zur Änderung des Flächennutzungsplans

der VVG Titisee-Neustadt/Eisenbach

Bereich Gewerbegebiet "Rütte II"

der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald), Ortsteil Oberbränd

1 Einleitung

1.1 Anlass

Die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) beabsichtigt im Ortsteil Oberbränd ihr bestehendes Gewerbegebiet "Rütte" zu erweitern. Die Änderung des FNP hat zum Ziel eine gewerbliche Baufläche darzustellen, damit von der Gemeinde in diesem Bereich über einen im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan GE "Rütte II" zusätzliche Gewerbeflächen ausgewiesen werden können.

Bei der Umweltprüfung des FNP kann auf die Ergebnisse der Umweltprüfung des Bebauungsplans und somit auf die Gutachten, die im Rahmen des B-Plans erstellt wurden, zurückgeriffen werden.

Da es sich bei den B-Plänen GE "Rütte" und GE "Rütte II" um Planungen handelt, die in engem Zusammenhang stehen, sog. kumulierende Vorhaben sind, wird die Schwellengröße 10 ha gerodeter Wald überschritten und die Durchführung einer UVP ist gemäß § 3b erforderlich.

Mit der Ausweisung des Baugebiets Gewerbegebiet "Rütte II" ist ein Antrag auf Waldumwandlung nach § 10 i.V.m. § 9 LWaldG mit forstrechtlicher Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu stellen.

1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen und gesetzliche Vorgaben

Baugesetzbuch

Als "Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt" ist die Änderung von Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) am 13.5.2017 in Kraft getreten.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 7 die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies sind insbesondere:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG,



- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i, Das Baugesetzbuch verpflichtet gemäß § 1a (2) BauGB zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht nach § 2 Abs. 4 BauGB grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer **Umweltprüfung**.

In einem Umweltbericht sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. In der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB wurde festgelegt, aus welchen Bestandteilen ein Umweltbericht zu bestehen hat.

Bundesnaturschutzgesetz

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert in den §§ 1 und 2 die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes. Es schreibt vor, dass im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist (§ 18 BNatSchG).

Die konkrete Abarbeitung der **naturschutzfachlichen Eingriffsregelung** gemäß §§ 18 – 21 BNatSchG, d.h. die genaue Bilanzierung der Eingriffe kann jedoch erst auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgen.

Seit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 18.12.2007 hat sich die Behandlung des **Artenschutzes** gemäß der Vorgabe der EU-Richtlinien geändert. Diese Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind auch im neuen BNatSchG, das zum 1.03.2010 in Kraft getreten ist, unverändert enthalten.



Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten. Dazu zählen (streng geschützte Arten im Fettdruck):

- Arten des **Anhangs A** und B der EG-Artenschutzverordnung (EG-VO 338/97)
- **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**
- alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie
- Arten der Anlage 1, Spalte 2 und **Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung** (BArtSchV).

Gemäß § 34 BNatSchG ist eine Aussage im Umweltbericht zu treffen, ob eine Beeinträchtigung von **Natura 2000-Gebieten** erfolgt. Bei dem Vorhandensein von gemeldeten Natura 2000-Gebieten im Bereich der geplanten Flächenausweisung ist eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung durchzuführen. Diese hat zum Ziel zu ermitteln, ob die Schutz und Erhaltungsziele einer Natura 2000-Fläche möglicherweise beeinträchtigt werden. Falls dies eintritt, muss eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Bundesbodenschutzgesetz

Nach dem Bundesbodenschutzgesetz (§ 1 BodSchG) soll der Boden als Standort für die natürliche Vegetation und Standort für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als landschaftsgeschichtliche Urkunde erhalten und vor Belastungen geschützt werden, eingetretene Belastungen sind zu beseitigen und ihre Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt zu verhindern oder zu vermindern.

1.2.1 Umweltziele

Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB) - Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2017, Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf max. 30 ha/Tag bis 2030
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen (§§ 1 (6) u. 1a (5) BauGB, § 1 (3) BNatSchG) - Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 1a (5) BauGB) - Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2017, Reduzierung der Treibhausgasemissionen um mind. 40 % bis 2020 gegenüber 1990
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB) - Erhalt von natürlichen Bodenfunktionen sowie von Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (§§ 1 u. 2 BBodSchG)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Sichern der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen (§ 1 WHG) - Erhalt der Funktions- und Leistungsfähigkeit sowie Schutz vor nachteiligen Veränderungen (§ 6 (1) WHG) - Erhalt der Grundwasserneubildung (§ 12 WG) - Erhalt der natürlichen oder naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen (§ 1 (3) BNatSchG) - Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser (§ 55 WHG) - Erhalt des natürlichen Zustands von Gewässern beim Gewässerausbau (§ 67 WHG)



Flora/Fauna	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung/Ausgleich/Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen/ Eingriffen von Natur und Landschaft (§§ 13 - 15 BNatSchG, §§ 14 u. 15 NatSchG) - Schutz von biologischer Vielfalt sowie Tier- und Pflanzenpopulationen (§ 1 (6) BauGB, § 1 BNatSchG) - Schutz der Natura 2000-Gebiete (§ 1 (6) BauGB, § 2 BNatSchG) - Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG - Ziele und Vorgaben der Schutzgebiete: NSG, Nationalpark, Biosphären-reservat, LSG, Naturpark, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil, gesetzlich geschützte Biotope (§§ 23 - 30 BNatSchG)
Landschaftsbild/ Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung des Landschaftsbildes (§§ 1 (6) u. 1a (3) BauGB) - Erhalt von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts (§ 1 (4) BNatSchG)
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§§ 1 u. 3 BImSchG, § 1 (6) BauGB) - Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) BauGB) - Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie Belange der Erholung (§ 1 (6) BauGB) - Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) BauGB) - Bemessungsgrundlage: Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) - Berücksichtigung der Belange von Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege (§ 1 (6) BauGB) - Schutz/Erhalt der Kulturdenkmale (§§ 1, 2, 6 u. 8 DSchG)

1.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.3.1 Datengrundlagen

	Datenquellen
Schutzgut	
Fläche	Angaben Gemeinde, RVSO, eigene Erhebungen <u>Gutachten:</u> • Fortschreibung Gebietsbewertung, Büro Fischer, Juni 2019
Klima / Luft	Daten- und Kartendienst der LUBW, Topographische Karte, eigene Erhebungen
Boden	Geologische Karten, Bodenkarten, GeoLa BU50, Altlasten
Wasser	Daten- und Kartendienst der LUBW (Hydrogeologische Einheiten, Wasserschutzgebiete, Hochwassergefahrenkarte, Überschwemmungsgebiete, Oberflächengewässer)

Flora / Fauna	Daten- und Kartendienst der LUBW (diverse Schutzgebiete), eigene Erhebungen <u>Gutachten:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbeflächenpotenzialstudie Rütte/Rütte II, ö:konzept, November 2018 • Artenschutzrechtliche Einschätzung, Büro für Landschaftsökologie Laufer, März 2016 • Artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro für Landschaftsökologie Laufer, Nov. 2018, aktualisiert Aug. 2019 - beinhaltet: Mooskartierung, Büro f. Umweltplanung Lüth, i.d.F.v. 16.07.2019 • Artenschutzrechtliche Beurteilung / Natura 2000-Vorprüfung, Büro für Landschaftsökologie Laufer, Januar 2018, aktualisiert August 2019 • UVP-Bericht, ö:konzept, 30.09.2019 mit <ul style="list-style-type: none"> - Anlage 1: Bewertung des Eingriffs forst- und naturschutzrechtliche Ausgleichskonzeption - Anlage 2: Zusammenfassung artenschutzrechtlicher Ausgleich
Landschaftsbild/Erholung	Eigene Erhebungen, Freizeitkarte
Mensch	Eigene Erhebungen
Kulturgüter	Verzeichnis der Kulturdenkmale (LRA, RP)

1.3.2 Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut / Funktion	Bewertungsaspekt
Fläche	
Nutzungsumwandlung	Flächengröße, Arrondierung
Landw. Vorrangflur Stufe 1	Vorkommen
Versiegelungsgrad	Art der geplanten Flächenausweisung
Zerschneidung	Lage der geplanten Flächenausweisung, umgebende Strukturen
Klima / Luft	
Kaltluftentstehung und -abfluss	Abflussbahnen für Kaltluft in Abhängigkeit von Oberflächenrelief Einzugsgebiet und Abflussbarrieren
Lufthygiene	Immissionsschutzfunktion bzgl. Schadstoffe, Temperaturnausgleich und Luftfilterung, bioklimatische Ausgleichsfunktion
Frischluffproduktion	Flächen der Frischluffentstehung in Abhängigkeit von Vegetation und Oberflächennutzung
Durchlüftung von Siedlungen	Windrichtungen und -stärken, Kaltluftsammlgebiete und -seen, Kaltluftabflüsse
Boden	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Bewertungsklassen abhängig von Funktionserfüllung (Gesamtbewertung nach Wertstufen)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Bewertungsklassen abhängig von Funktionserfüllung (Gesamtbewertung nach Wertstufen)
Filter und Puffer für Schadstoffe	Bewertungsklassen abhängig von Funktionserfüllung (Gesamtbewertung nach Wertstufen)
Sonderstandort für naturnahe Vegetation	Bewertungsklassen abhängig von Funktionserfüllung (Gesamtbewertung nach Wertstufen)

Schutzgut / Funktion	Bewertungsaspekt
Grundwasser	
Dargebot	Höflichkeit (die erhoffte Ergiebigkeit von Grundwassererschließungen) in Abhängigkeit der Hydrogeologie der Schichtenstufe
Neubildungsrate	Erneuerung des Grundwassers durch Zufluss
Schutzwürdigkeit	Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag, Lage innerhalb von Wasserschutzgebieten
Oberflächengewässer	
Selbstreinigungsfunktion	Gewässerstruktur und Gewässergüte
Retentionsfunktion	Natürliche Überschwemmungsbereiche und Rückhalteräume
Schutzwürdigkeit	Gesetzliche Überschwemmungsgebiete
Flora / Fauna	
Artenschutz	Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten (Rote Liste, Natura 2000)
Schutzwürdigkeit	Natura 2000-Gebiet, LSG, NSG, ND, FND, gesetzlich geschützte Biotope
Vernetzungsfunktion	Generalwildwegeplan, Trittstein-Biotop, Teilhabitat in räumlichem Zusammenhang mit benachbarten Biotopstrukturen
Landschaftsbild/Erholung	
Eigenart Landschaftsausschnitt	Sinnlich wahrnehmbare Landschaftsmerkmale: Vielfalt, Eigenart, Schönheit
Sichtbeziehung Landschaftliche Einbindung	Ausblick, Aussichtspunkt, Blickbezüge in die Umgebung, Übergang zwischen Siedlungsflächen und freier Landschaft, Ortsrandgestaltung
Erholungsfunktion	Landschaftsbild, Zugänglichkeit, Naherholung, Ferienerholung, Ausstattung an Erholungseinrichtungen
Mensch	
Schutz der Gesundheit	Lärm, Geruch, Strahlen, Erschütterungen, Unfallrisiko, Luftschadstoffe
Umgang mit Abfällen	Sachgerechte Handhabung entstehender Abfälle
Kulturgüter	
Bodendenkmale	Erdgeschichtliche Zeugnisse
Baudenkmale	Baukulturelle Zeugnisse, gärtnerische, bauliche Anlagen
Elemente der Kulturlandschaft	Natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter mit materieller Bedeutung für den Menschen oder die Gesellschaft
Wechselwirkungen	
Mensch / sonstige Schutzgüter	Sekundäre Effekte
Schutzgut / Schutzgut	Sekundäre Effekte
Kumulative Wirkungen	Sekundäre Effekte
Erläuterungen zu Wechselwirkungen	Die Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können sich aufgrund der bestehenden Wechselwirkungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern gegenseitig verstärken bzw. können Beeinträchtigungen aufgrund von Wirkungsverlagerungen entstehen. Wechselwirkungen infolge der funktionalen Zusammenhänge und Beziehungen innerhalb von Schutzgütern werden bereits im Rahmen der Schutzgutabhandlung berücksichtigt.

1.3.3 Methodik

Ein wesentlicher Bestandteil des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB stellt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen dar.

Im Rahmen der FNP-Erstellung erfolgt nachfolgend in Form eines Bewertungsbogens die erforderliche Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen hinsichtlich der Schutzgüter. Darüber hinaus werden im Umweltbericht zum FNP Aussagen zum Artenschutz und zu einer evtl. Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten getroffen.

In Kapitel 3 wurden die Ergebnisse der Umweltprüfung des B-Plans Gewerbegebiet "Rütte II" aufgeführt.

Bewertungsbögen

Die Bewertungsbögen beinhalten

- Deckblatt mit
 - Allgemeinen Angaben zur Flächenausweisung
 - Darstellung der Fläche auf der Grundlage des Flächennutzungsplans (Planung) sowie Luftbildausschnitt
 - Angaben zu rechtlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen
- Landschaftsökologische Bewertung
 - Bewertung der Schutzgüter
 - Prognose bei Durchführung der Planung
 - Alternativenprüfung
 - Gesamtbewertung mit Vorschlägen für Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der zu erwartenden Auswirkungen

Bewertung der Schutzgüter

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die geplante Flächenausweisung ist eine landschaftsökologische Bewertung der Eignung bzw. Leistungsfähigkeit der Schutzgüter (s. Bewertungsaspekte der Schutzgüter), bestimmte Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt erfüllen zu können. Eine hohe Eignung eines Schutzgutes bedeutet gleichzeitig eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen.

Bei der Bestandsaufnahme des Umweltzustandes wird je nach Schutzgut die Leistungsfähigkeit in Bewertungsstufen eingeteilt bzw. verbal beurteilt.

- Bei der Bewertung des Schutzguts Fläche wird insbesondere der Flächenverbrauch für Nutzungsumwandlung sowie der Versiegelungsgrad und die Zerschneidungseffekte beurteilt.
- Für die Schutzgüter Klima, Grundwasser, Landschaftsbild/Erholung erfolgt die Bewertung in Anlehnung an die "Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.



- Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt nach dem Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit", Heft Bodenschutz 23, LUBW 2010 sowie "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung", Heft Bodenschutz 24, LUBW 2012, unter Berücksichtigung der Angaben der Bodenkarte von Baden-Württemberg, M. 1:50.000 des GeoLa (Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme).
- Die Wertigkeit des Schutzguts Flora/Fauna wurde nach der "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung", herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, ermittelt.
- Bei der Beurteilung des Schutzgutes Oberflächengewässer wurde deren Ökomorphologie und Retentionsfunktion sowie die direkte Umgebung erfasst.
- Bei dem Schutzgut Mensch sind vordergründig die Schutzziele Gesundheit, Regenerationsmöglichkeit und Erholung zu betrachten.
- Bei dem Schutzgut Kulturgüter wird auf Eintragungen in Verzeichnissen zurückgegriffen.

Ergänzend wird auf Kapitel 3 - Ergebnisse der Umweltprüfung des B-Plans Gewerbegebiet "Rütte II" verwiesen.

Aussagen zum Artenschutz

Aussagen zum Artenschutz gem. § 39 und § 44 BNatSchG wurden unter Flora/Fauna getroffen. Diese basieren auf den Ergebnissen der Gutachten, die im Rahmen der Bebauungsplanerstellung GE "Rütte II" angefertigt wurden.

Aussagen zur Betroffenheit von Natura 2000 - Gebieten

Gemäß § 34 BNatSchG sind Aussagen darüber zu treffen, ob eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, d.h. von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten erfolgt. Diese basieren auf dem Ergebnis der Natura-2000 Vorprüfung, die im Rahmen der Bebauungsplanerstellung GE "Rütte II" angefertigt wurde.

Prognose bei Durchführung der Planung

Aus der Bewertung der Schutzgüter lässt sich eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Flächenausweisung ableiten. Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass eine hohe Bedeutung eines Schutzguts eine hohe Empfindlichkeit des Schutzguts gegenüber Eingriffen bzw. Beeinträchtigungen darstellt. Je höher die Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit der entsprechenden Fläche ist, je kritischer werden die geplanten Flächenausweisungen und die damit verbundenen Eingriffe bei einer Realisierung der vorgesehenen Bauvorhaben eingeschätzt.

Die Prognose bei Durchführung der Planung stellt eine Konfliktanalyse dar und ermöglicht abzuschätzen wie sich die geplante Flächenausweisung auf die einzelnen Schutzgüter vermutlich auswirken wird.

Die prognostizierten Auswirkungen bei Durchführung der Planung wurden in dem Bewertungsbogen der geplanten Flächenausweisung dargestellt.



Alternativenprüfung

Die **Nullvariante** beinhaltet die Prognose bei Nichtdurchführung der Planung. Es ist bei der Nullvariante davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung der Fläche weiterhin erfolgt und somit der gegenwärtige Umweltzustand erhalten bleibt.

Mit Hilfe von **Planungsvarianten** kann der optimale Standort für eine Flächenausweisung festgelegt werden. Dabei ist die Eingriffsintensität in die verschiedenen Schutzgüter unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte ausschlaggebend.

Das Baugesetzbuch sieht für den Umweltbericht Anlage 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 3 vor, dass in Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten bei der Bewertung der Flächenausweisung berücksichtigt werden müssen.

Bei der Beurteilung von Planungsvarianten konnte auf die Ergebnisse der "Fortschreibung Gebietsbewertung" i.d.F. v. Juni 2019, die das Planungsbüro Fischer unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Gewerbepotentialstudie Rütte/Rütte II - nachträgliche Einschätzung der Arten über eine Habitatanalyse und die Berücksichtigung der Biotopkartierung nach § 30 BNatSchG i.d.F. v. 21.11.2018 erstellt hat, zurückgegriffen werden.

Landschaftsökologische Gesamtbewertung

Die landschaftsökologische Gesamtbewertung der Flächenausweisungen erfolgt in drei Stufen: geeignet / bedingt geeignet / nicht geeignet

Flächenausweisungen, die "geeignet" beurteilt werden, befinden sich größtenteils innerorts bzw. stellen eine Abrundung der Bebauung dar und beeinträchtigen nicht wesentlich den Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild. Bei Flächenausweisungen, die als "bedingt geeignet" bewertet werden, bedarf es aufgrund der z.T. hohen Wertigkeit der Schutzgüter eines erheblichen Ausgleichsbedarfes. Dieser ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung differenziert zu ermitteln und entsprechend auszugleichen. Aus landschaftsökologischer Sicht sollte eine Flächenausweisung, die in der Gesamtbewertung als "nicht geeignet" eingestuft wird, nicht weiter verfolgt werden.

Die landschaftsökologische Gesamtbewertung der Flächeneignung für Bebauung ist eine fachgutachtliche Gesamteinschätzung des jeweiligen Einzelfalls. Das bedeutet, dass dies kein mathematisches Verknüpfungsmodell darstellt, bei dem bestimmte Anzahl/Kombinationen von Risiken zu einer bestimmten Flächenbewertung führen.

Im Stadium der vorbereitenden Bauleitplanung kann i.d.R. keine abschließende Beurteilung der zu erwartenden Eingriffsintensität, die in Abhängigkeit zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung steht, erfolgen.

Da im vorliegenden Fall bereits der Bebauungsplan erstellt wird und umfangreiche Gutachten vorliegen, können die mit der Flächenausweisung entstehenden Eingriffe bereits klar definiert und Hinweise zur Eingriffsminimierung formuliert werden.

Ergänzend wird auf Kapitel 3 - Ergebnisse der Umweltprüfung des B-Plans Gewerbegebiet "Rütte II" verwiesen.

1.4 Monitoring

Die Gemeinde ist nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen. Damit soll gewährleistet werden, dass insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und man in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Vom Gesetzgeber wurde den Gemeinden ein erheblicher Gestaltungsspielraum bezüglich Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren eingeräumt.

Da im Stadium der vorbereitenden Bauleitplanung keine abschließende Beurteilung der zu erwartenden Eingriffsintensität erfolgen kann, findet eine detaillierte Auflistung der durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen im Rahmen des Umweltberichts bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes statt.

Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung GE "Rütte II" wurde ein Monitoring festgelegt, in dem insbesondere zu überprüfen sind:

- Versiegelungsgrade, Umgang mit Boden und Oberboden
- Baumpflanzungen entlang der Straße
- Anlage der öffentlichen und privaten Grünflächen
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Artenschutz entsprechend den Vorgaben der Artenschutzgutachten vom Büro für Landschaftsökologie Laufer
- Forst- und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der Anlage 1: UVP-Bericht *Rütte II* von ö:konzept sowie Ausgleichsmaßnahme "Westlicher Häuslewaldweg" für das Schutzgut Boden und Pflanzen-/Tierwelt



2 Landschaftsökologische Bewertung der geplanten Flächenausweisung

Allgemeine Angaben

Gemeinde: Eisenbach (Hochschwarzwald),
OT Oberbränd

Planungsstand:
Neuausweisung

Beabsichtigte Nutzung:

Gewerbliche Baufläche
Grünfläche "RHB"

Lage:

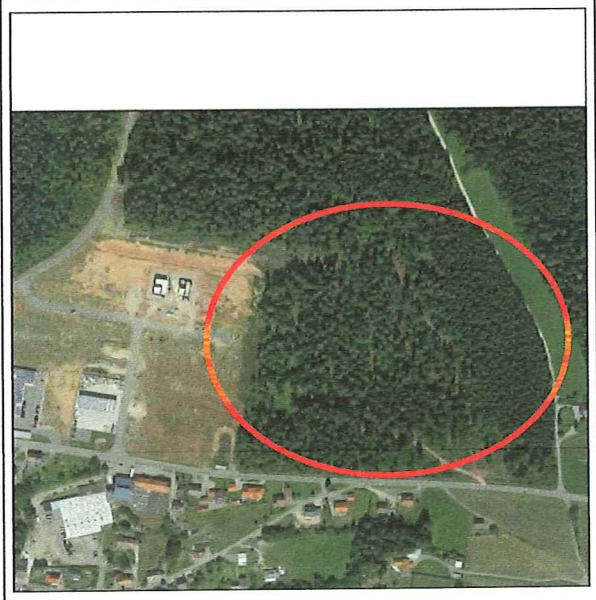
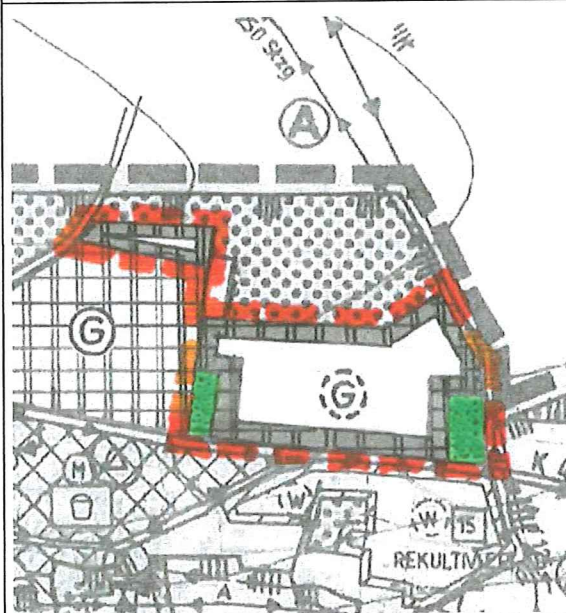
nördlich der K 4993 im Ortseil Oberbränd

Flächenbilanz:

GE = ca. 5,85 ha
Grünfläche (RHB) = ca. 0,61 ha

Derzeitige Nutzung:

Forstwirtschaftliche Nutzfläche



Rechtliche Vorgaben/ Übergeordnete Planungen

Vorgaben lt. Regionalplan Wald

**Schutzgebiete
(BNatSchG;
NatSchG; LWaldG)**

Vogelschutzgebiet "Mittlerer Schwarzwald" (7915-441) direkt im Osten angrenzend, Abstand nach Norden ca. 50 m bzw. 170 m
Ursprünglich im Landschaftsschutzgebiet Eisenbach (3.15.034) (Änderungsverordnung vom LRA Breisgau-Hochschwarzwald vom 01.03.2019)

**Schutzgebiete (WHG / WG;
Hochwassergefahrenkarte)** -

Waldfunktionen

Erholungswald Stufe 2

Landschaftsökologische Bewertung

Bewertung der Schutzgüter

Fläche

- ca. 6,46 ha große Fläche am Siedlungsrand
- Waldbestand bestehend aus f^v (75 % Fichte und 25 % Kiefer) und t⁵ (70 % Fichte, 20 % Kiefer, 10 % Tanne)

- **mittlere Bedeutung**

Klima / Luft

- lufthygienisch aktive Fläche
- Frischluftentstehungsgebiet
- durch vorherrschenden Nordwestwind geringe Auswirkung auf Oberbränd
- Vorbelastungen durch Verkehrsaufkommen in angrenzendes Gewerbegebiet "Rütte" und durch tangierende K 4993

- **mittlere Bedeutung**

Boden

- lt. Forstl. Standortkartierung: größtenteils Tannen-Fichten-Forchenwald auf durchlässigem Sand bzw. lehmigem Sand, kleinflächig auf tongründigem sandigen bzw. auf marmoriertem sandigen Lehm
- lt. Bodenkarte: überwiegend podsolige Braunerde, Pseudogley-Braunerde und Podsol-Braunerde mit typischem Moder und Rohhumus, mit stark saurer bis sehr saurer Bodenreaktion unter Wald
- Bewertung der Bodenfunktionen nach dem Leitfaden 'Bodenschutz 24' der LUBW mit Hilfe der Angaben der Bodenkarte des GeoLa RP Freiburg:

Bodeneinheit b13 (im Norden):

Standort für naturnahe Vegetation:	keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	gering bis mittel
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	hoch bis sehr hoch (bei Wald)
Filter- und Puffervermögen:	gering (bei Wald)

Bodeneinheit b16 (im Süden):

Standort für naturnahe Vegetation:	keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	mittel
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	mittel - hoch (bei Wald)
Filter- und Puffervermögen:	gering - mittel (bei Wald)

- **mittlere Funktionserfüllung**

Wasser

Grundwasser

- Fläche größtenteils im Bereich eines Grundwasser- bzw. Grundwassergeringleiters (GWL/GWG) im Oberen Buntsandstein
- Kluftgrundwasserleiter mit mäßiger Durchlässigkeit

- **mittlere Bedeutung**

Oberflächengewässer

- natürliche Oberflächengewässer nicht vorhanden
- Regenrückhaltebecken im Südwesten, in das das angrenzende GE "Rütte" entwässert

- **geringe Bedeutung**



Flora / Fauna

Kartierung der Fläche:

- größtenteils Nadelbaumbestand
- im Osten Fichtenbestand
- kleinflächig im Westen Schlagflur

- **mittlere Bedeutung**

Aussagen zum Artenschutz (lt. Büro für Landschaftsökologie LAUFER):

- Im B-Planverfahren wurden artenschutzrechtlich relevante Tierarten (Fledermäuse und Vögel) zur Vermeidung eines Umweltschadens Moose untersucht.
- **Unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt.**
- Gutachten liegen vor. (Ergebnisse s. Kapitel 3)

Aussagen zu Natura 2000-Gebieten (lt. Büro für Landschaftsökologie LAUFER):

- Im B-Planverfahren wurde eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt, da im Osten das Vogelschutzgebiet "Mittlerer Schwarzwald" direkt angrenzt und im Norden einen Abstand von ca. 50 m bzw. 170 m besitzt
- **Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht hervorgerufen. Weitere Prüfschritte sind nicht erforderlich.**
- Natura 2000-Vorprüfung liegt vor. (Ergebnisse s. Kapitel 3)

Aussagen zu Waldinanspruchnahme (lt. ö:konzept):

- Mit der geplanten Waldumwandlung (GE "Rütte II") und der bereits vollzogenen Waldumwandlung (GE "Rütte") wird die UVP-Pflicht nach § 10 Abs. 4 UVP-G bei einer Waldinanspruchnahme erreicht.
- **Unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist das Vorhaben verträglich.**
- Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Bericht) liegt vor. (Ergebnisse s. Kapitel 3)
- Da Wald in Anspruch genommen wird, bedarf es gemäß §10 LWaldG einer Umwandlungserklärung, die die Genehmigung einer Waldrodung im Rahmen des B-Planverfahrens in Aussicht stellt.
- **Der erforderliche forst- und naturschutzrechtliche Ausgleich wird erbracht.**
- Forst- und naturschutzrechtliche Ausgleichskonzeption, die im Rahmen der UVP erstellt wurde, liegt vor. (Ergebnisse s. Kapitel 3)

Landschaftsbild / Erholung

- Waldbestand wird von Fichte dominiert
- forstlicher Maschinenweg führt durch das Gebiet
- Gebiet an den Seiten umgeben von Wald und somit eingeschränkt von der K 4993 einsehbar

- **mittlere Bedeutung**

Mensch

Bei der Beurteilung des Wohlbefindens des Menschen sind die Aspekte Schutz vor Lärm, Schutz vor Emissionen, Erholungsfunktion zu beachten.

Die Wertigkeit einer Fläche bzgl. der Erholungsmöglichkeit und Regenerationsfähigkeit wurde bereits unter Landschaftsbild / Erholung berücksichtigt.

- Vorbelastungen (Lärm, Schadstoffe) sind durch angrenzendes Gewerbegebiet "Rütte" und tangierende K 4993 (Oberbränder Straße) gegeben.

- **mittlere Bedeutung**

Kulturgüter

- Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG (Wegkreuz) im Bereich der Flächenausweisung



Prognose bei Durchführung der Planung

- Verlust von forstwirtschaftlich genutzter Fläche, bei der es sich um Erholungswald Stufe 2 handelt
- Verlust von lufthygienisch aktiver Fläche, mit klimatischer Ausgleichsfunktion
- Verlust aller Bodenfunktionen im Bereich der Bebauung und Versiegelung
- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch verstärkten Oberflächenabfluss
- ggf. Eintrag von wassergefährdeten Stoffen
- Verlust von Biototypen mittlerer Wertigkeit (Nadelwaldbestand)
- Verlust von Lebensraum und Nahrungshabitat von verschiedenen Tieren (s. Kapitel 3)
- ggf. Beeinträchtigung des angrenzenden FFH-Gebiets "Mittlerer Schwarzwald" (s. Kapitel 3)
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch nicht der Lage angepasste Bebauung
- Lärm- und Schadstoffbelastungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen
- ggf. Schädigung des Klturdenkmals (Wegkreuz)

Alternativenprüfung

Nullvariante

Die Flächen würden weiterhin forstwirtschaftlich genutzt werden und würden Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten bieten.

Planungsvarianten

Im Rahmen der "Fortschreibung Gebietsbewertung" unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Gewerbepotentialstudie, in der eine artenschutzrechtliche Einschätzung der Arten über eine Habitatanalyse und unter Berücksichtigung der Biotopkartierung nach § 30 BNatSchG erfolgte, wurden potentielle Standorte für die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche geprüft.

Die Fortschreibung der Gebietsbewertung kam zu dem Ergebnis, dass die Fläche Nr. 10 "Erweiterung Rütte" aus städtebaulicher Sicht am geeignetsten ist. Die Untersuchungen zum Artenschutz bestätigen diese Bewertung.

Die Gutachten werden der Flächennutzungsplanänderung beigelegt.



Landschaftsökologische Bewertung:**geeignet****Fazit:** Die Flächenausweisung stellt eine Ergänzung des bestehenden Gewerbegebiets "Rütte" dar.

Die "Fortschreibung Gebietsbewertung" kam unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange zu dem Ergebnis, dass der Standort geeignet ist.

Die im Rahmen des parallel zur FNP-Änderung durchgeführten Bebauungsplanverfahrens GE "Rütte II" erstellten Gutachten kamen zu der Aussage:

Artenschutzgutachten: Unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt.

Natura 2000-Vorprüfung: Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht hervorgerufen. Weitere Prüfschritte sind nicht erforderlich.

Umweltverträglichkeitsprüfung: Unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und forstrechtlich- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist das Vorhaben, das Waldumwandlung hervorruft, verträglich.

Zur Minimierung der Eingriffe sind bei der Aufstellung des B-Plans zu beachten:

- Begrenzung versiegelter Bodenflächen
- Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers
- Eingrünung entlang der Straße
- Durchführung erforderlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Artenschutz entsprechend den Vorgaben der Artenschutzgutachten
- Durchführung erforderlicher forst- und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der Anlage 1: UVP-Bericht Rütte II
- Durchführung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen für die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Bebauungsplan
- Errichtung der Gebäude unter Beachtung der topographischen Gegebenheiten



3 Ergebnisse der Umweltprüfung des B-Plans GE "Rütte II"

Derzeit wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan GE "Rütte II" der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) aufgestellt. Im Rahmen des B-Planverfahrens wurden umweltrelevante Daten erhoben und erforderliche Gutachten in Abstimmung mit den betreffenden Fachbehörden erstellt. Bei der Erstellung des Umweltberichts zur Änderung des FNP der VVG Titisee-Neustadt/Eisenbach wurde auf die Gutachten hingewiesen.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Umweltprüfung des bebauungsplanes GE "Rütte II" der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) aufgeführt.

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiet

Da das Vogelschutzgebiet "Mittlerer Schwarzwald" im Osten direkt an das Planungsgebiet angrenzt und im Norden ein Abstand von 50 m bzw. 170 m zwischen Natura 2000-Gebiet und Planungsgebiet besteht, wurde die Durchführung einer **Natura 2000-Vorprüfung** erforderlich.

Mit der Erstellung einer Natura 2000-Vorprüfung wurde das Büro für Landschaftsökologie Laufer, Offenburg, beauftragt. Das Gutachten vom November 2018, aktualisiert August 2019 ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erhebliche Beeinträchtigungen hervorruft. Weitere Prüfschritte somit nicht erforderlich sind und das Vorhaben aus Sicht der Natura 2000-Bestimmungen realisiert werden kann.

Landschaftsschutzgebiet

Das Planungsgebiet lag innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Eisenbach (Nr. 3.15.034). Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Rütte II" im Landschaftsschutzgebiet Eisenbach lag und eine Bebauung dem Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung zuwider läuft, stellte die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) einen **Antrag auf Herabsetzung** von Teilflächen des Flst. Nr. 143/4 aus dem Landschaftsschutzgebiet.

Mit Verordnung des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald als Untere Naturschutzbehörde zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Eisenbach" vom 01.03.2019 ist eine Fläche von 5,5 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen worden.

Auswirkungen auf den Forst

Umweltverträglichkeitsprüfung

Da der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte II" Waldflächen beansprucht und bereits für das Gewerbegebiet „Rütte“ Wald umgewandelt wurde, wurde von der Körperschaftsforstdirektion die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) festgestellt.

Mit der Erstellung des **UVP-Berichts** wurde ö:konzept, Freiburg, beauftragt. Der UVP-Bericht mit Anlagen vom 30.08.2019 wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen das Vorhaben umweltverträglich ist.

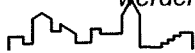
Waldumwandlung

Für die Waldumwandlungserklärung nach § 10 i.V.m. § 9 LWaldG ist die Erstellung einer **forstrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** erforderlich.

Der forstrechtliche Ausgleich betrachtet die wegfallenden Funktionen des Waldes, insbesondere seine Schutz- und Erholungsfunktionen, bis hin zum Zustand einer Rodungsfläche.

Mit der Erstellung einer forstrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde ö:konzept, Freiburg, beauftragt. Der Bericht, bei dem es sich um die Anlage 1 des UVP-Berichtes vom 30.08.2019 handelt, wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass mit den vorgeschlagenen Maßnahmen der erforderliche forst- und naturschutzrechtliche Ausgleich für die Waldinanspruchnahme erbracht werden kann.



Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der festgelegten Maßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1a BauGB ergänzt, um die in § 18 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um das Vermeidungsgebot (§ 15 Abs. 1 BNatSchG), die Ausgleichspflicht (§ 15 Abs. 2 BNatSchG) und die Ersatzpflicht (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplans erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt. Da das Planungsgebietes bewaldet ist, wird der erforderliche Ausgleich für beanspruchte Waldfläche nach dem Forstrecht ermittelt.

Es besteht darüber hinaus ein **Ausgleichsbedarf von**

- | | |
|--|--------------------------|
| • für das Schutzgut Boden | 405.032 Ökopunkte |
| • für das Schutzgut Pflanzen/Tierwelt | 419.486 Ökopunkte |

Da für das Schutzgut Boden keine schutzgutbezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen, findet der Ausgleich schutzgutübergreifend statt.

Nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald können die forst- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich anerkannt werden.

Für den naturschutzrechtlichen Rest-Ausgleichsbedarf wird die Ausgleichsmaßnahme "Westlicher Häuslewaldweg" auf gemeindeeigener Waldfläche Flst.Nr. 239 umgesetzt.

4 Zusammenfassung

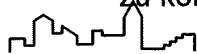
Im vorliegenden Umweltbericht wurden die Umweltauswirkungen dargestellt, die sich bei der geplanten Flächenausweisung der Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach ergeben. Dadurch erhält die Gemeinde Abwägungsmaterial, um die Umweltbelange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Da derzeit im Parallelverfahren der B-Plan GE "Rütte II" erstellt wird, wird bei der Umweltprüfung des FNP auf die Ergebnisse der Umweltprüfung des Bebauungsplans und somit auf die Gutachten, die im Rahmen des B-Plans erstellt wurden, verwiesen.

In Kapitel 3 wurden die "Ergebnisse der Umweltprüfung des B-Plans GE "Rütte II" aufgeführt.

Bei der landschaftsökologischen Bewertung der geplanten Flächenausweisung wurde beurteilt, mit welchem ökologischen Risiko bei einer Realisierung zu rechnen ist. Dabei wurden die Schutzgüter Fläche, Klima/Luft, Boden, Wasser, Flora/Fauna, Landschaftsbild/Erholung, Mensch und Kulturgüter berücksichtigt.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG wurde im Umweltbericht bei der Bebauungsplanerarbeitung erstellt. Sie hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden, zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (s. Kapitel 3).



Da der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte II" Waldflächen beansprucht und bereits für das Gewerbegebiet „Rütte“ Wald umgewandelt wurde, wurde von der Körperschaftsforstdirektion die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) festgestellt. Eine entsprechende UVP wurde im Rahmen des Bebauungsplanes GE "Rütte II" mit forstrechtlicher Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Diese ist auch Voraussetzung für die nach § 10 i.V.m. § 9 LWaldG durchzuführende Waldumwandlungserklärung.

Des Weiteren wurde überprüft, inwieweit die geplante Flächenausweisung zu einer Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten führt. Hier konnte auf das vorliegende Gutachten, das im Rahmen des B-Plans GE "Rütte II" erstellt wurde, zurückgegriffen werden.

Bezüglich der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gilt im Rahmen des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan eine abgeschichtete Vorgehensweise. Dies bedeutet, dass aufgrund der Ausstattung mit Biotopen bzw. mit Habitatsstrukturen die Möglichkeit des Vorkommens besonders geschützter Arten für die untersuchte Flächenausweisung abgeleitet werden kann.

Da parallel bereits der Bebauungsplan mit Umweltbericht erstellt wird, konnte auf die dort vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten zurückgegriffen werden.

Die Umweltprüfung zur Änderung des FNP der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach kommt zu dem Ergebnis, dass eine Realisierung der geplanten Flächenausweisung möglich ist, da

- aus landschaftsökologischer Sicht die Flächenausweisung als geeignet eingestuft wurde.
- keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das betroffene Vogelschutzgebiet entstehen
- mit einem Verstoß gegen § 44 BNatSchG bei Durchführung der im B-Plan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nicht zu rechnen ist und die Flächenausweisung somit aus artenschutzrechtlicher Sicht umsetzbar ist
- die Umweltverträglichkeitsprüfung, die aufgrund der Waldinanspruchnahme zu erstellen war, zu dem Ergebnis kam, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und forstrechtlich- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen das Vorhaben verträglich ist.

Titisee-Neustadt, den

Für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach

.....
Meike Folkerts, Verbandsvorsitzende (ab 04.11.2019)

129Umw01.doc



12. Änderung (Gewerbegebiet "Rütte II") des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/ Eisenbach
Zusammenstellung (Kurzfassung) der eingegangenen Anregungen anlässlich der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.10.2019 bis 25.11.2019

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
1 Gemeinde St. Peter	22.10.2019	Belange der Gemeinde St. Peter bzw. des GVV St. Peter sind nicht berührt. Wie verzichten auf eine weitere Verfahrensbeteiligung.	Kenntnisnahme
2 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 52	23.10.2019	Eine Betroffenheit der Belange der Abt. 5 des Regierungspräsidiums Freiburg ist nicht erkennbar.	Kenntnisnahme
3 IHK Südlicher Oberrhein	24.10.2019	Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein wird die Planung analog zu unseren bisherigen Stellungnahmen (FNP, Bebauungsplan) auch weiterhin begrüßt.	Kenntnisnahme
4 Gemeinde Lenzkirch	28.10.2019	Die Gemeinde Lenzkirch hat keine Bedenken oder Einwände hinsichtlich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans.	Kenntnisnahme
5 Stadt Furtwangen	29.10.2019	Seitens der Stadt Furtwangen gibt es keine Einwendungen bzw. Bedenken. Eine weitere Beteiligung an dem Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
6 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 91, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau	31.10.2019	Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme Az. 2511 // 17-04786 vom 18.05.17 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.	Kenntnisnahme

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
7 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 91, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau	31.10.2019	Im Nachgang zu meiner E-Mail von eben, füge ich Ihnen noch unser Merkblatt an und verweise in dem Zusammenhang auch noch auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme Az. 2511 // 17-04623 vom 16.05.17, welche wir im Rahmen der erstmaligen Beteiligung im Verfahren „12. Änderung des FNP der VVG Titisee-Neustadt/Eisenbach“ abgegeben haben. Es gilt weiterhin, dass von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen sind.	Kenntnisnahme
8 Deutsche Telekom Technik GmbH	06.11.2019	Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die bedeutsam sein können. Sollten die Standorte eindeutig feststehen, so werden sie sich bitte wieder direkt an uns.	Kenntnisnahme
9 Regionalverband Südtlicher Oberrhein	19.11.2019	Am 08.03.2017 hat ein Abstimmungsgespräch betr. der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Eisenbach mit folgenden Teilnehmern stattgefunden. Hierbei hat das Regierungspräsidium darauf hingewiesen, dass der Planungshorizont einer punktuellen FNP-Änderung nicht über 5 Jahre hinausgehen darf. Nach Plansatz 2.4.2.1 Regionalplan ist Eisenbach eine Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe (Ziel der Raumordnung). Zur Bestimmung des Flächenbedarfs ist ein Orientierungswert von 3-5 ha Gewerbefläche für 15 Jahre zugrunde zu legen. In konkreten Fällen ist eine größere gewerbliche Entwicklung möglich, wenn der Flächenbedarf von bereits ortsansässigen Unternehmen ausgeht, nicht durch innerbetriebliche Umstrukturierungen am Standort abgedeckt werden kann, sich das Vorhaben siedlungsstrukturell einpasst und davon ausgehende Belastungen standortverträglich sind. Die zur frühzeitigen Beteiligung dargelegte Gewerbeflächenausweisung ging deutlich über den o.g. Orientierungswert hinaus und konnte raumordnerischer Sicht nicht mitgetragen werden.	Kenntnisnahme

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 9 Regionalverband Südlicher Oberrhein		<p>Der konkrete Bedarf für die nun reduzierte Gewerbeflächenausweisung sollte in der Begründung zur FNP-Änderung genau so plausibel dargelegt werden, wie in der Begründung zum Bebauungsplan "Rütte II" (siehe Begründung letzter Absatz Ziffer 1.1). Auch die Ausführungen zur Regionalplanung unter Ziffer 3.7 sind zu aktualisieren und könnten dem aktuelleren Stand des Bebauungsplanes (siehe Begründung Ziffer 2.1) entnommen werden. Zum Bebauungsplanentwurf "Rütte II" haben wir im Rahmen der Offenlage am 22.10.2019 Stellung genommen</p> <p>Keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>Die Ausführungen im Bebauungsplan zum Bedarf und zur Regionalplanung werden auch in die FNP-Änderung übernommen.</p>
10 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	19.11.2019	<p>FB 320 - Gesundheitsschutz Keine Anregungen</p> <p>FB 410 - Baurecht und Denkmalschutz 1.1 In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans wird lediglich abstrakt auf einen Flächenbedarf („Nachfrage örtlicher Unternehmen“, „örtlicher Bedarf“, „enormer Flächenbedarf der einheimischen Unternehmen“, etc.) verwiesen. Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss jedoch nachvollziehbar dargestellt und begründet sein. Eine Begründung des konkreten Flächenbedarfs fehlt in den Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung weiterhin, entsprechende Ausführungen in den Unterlagen zum parallelen Bebauungsplanaufstellungsverfahren können diese nicht ersetzen. Wir weisen darauf hin, dass bei einer punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans hinsichtlich des Flächenbedarfs im Allgemeinen auf einen Zeitraum von 3 bis 5 Jahre als Obergrenze abzustellen ist. Vor diesem Hintergrund ist die Begründung der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans noch zu ergänzen.</p> <p>1.2 Soweit Planungen zur Ausweisung von Siedlungsflächen und für sonstige Nutzungen auf bisherigen Waldflächen liegen, können Flächennutzungsplan und Bebauungspläne nicht rechtswirksam werden. Zur Rechtswirksamkeit der Planung bedarf es einer Waldumwandlungserklärung der höheren Forstbehörde. Die Änderung des Flächennutzungsplans könnte somit von uns nur genehmigt werden, wenn zum Feststellungsbeschluss die erforderliche Waldumwandlungserklärung vorliegt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>1.1 Kenntnisnahme</p>
			<p>Die Ausführungen im Bebauungsplans zum Bedarf und zur Regionalplanung werden auch in die FNP-Änderung übernommen (s. auch Stellungnahme Nr. 9, RVSO).</p> <p>Die Waldumwandlungserklärung wird nach dem Erörterungstermin zur UVP am 05.12.2019 erteilt werden.</p>

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
---------	---------	------------	--------------------------------------

zu 10 Landratsamt
Breisgau-
Hochschwarzwald

3.1 Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt für den betreffenden Änderungsbereich insbesondere durch ein Deckblatt auf dem Gesamtplan (Maßstab 1:10.000).

Kenntnisnahme

Nach den aus dem Rechtsstaatsprinzip hergeleiteten Grundsätzen der Planklarheit und Dokumentenbeständigkeit sollte zudem das Deckblatt u.a. auch eine eindeutige Zuordnung zur betreffenden Änderung des Flächennutzungsplans ermöglichen. Hierzu empfiehlt es sich, das Deckblatt mit einem Reiter (zur Bezeichnung der zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans) zu versehen.

Kenntnisnahme

In den Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung ist die geplante zeichnerische Änderung bisher lediglich aus der unter Punkt 4.0 der Begründung erfolgten Abbildung ersichtlich.

Kenntnisnahme

Entsprechende maßstabgerechte Abbildungen der 12. FNP-Änderung (Deckblätter) mit Kennzeichnung der FNP-Änderung werden in Absprache mit dem LRA vorgelegt.

Wir bitten den Genehmigungsunterlagen - in der entsprechenden Anzahl der Mehrfertigungen – jeweils einen gesonderten zeichnerischen Teil mit der maßstabgerechten Abbildung der Deckblattabgrenzung und -darstellung und der entsprechenden mit dem Deckblatt verbundenen Kennzeichnung der Flächennutzungsplanänderung vorzulegen, auf dem jeweils auch der Genehmigungsvermerk aufgebracht werden kann.

3.2 In der Fortschreibung Gebietsbewertung wird bei der Gesamtbewertung zur Fläche 6 (Harzerhäuser) sowohl das Feld „kritisch“ als auch „nicht empfohlen“ gekennzeichnet. Wir regen an zu prüfen, ob tatsächlich beide Optionen zutreffen oder evtl. doch nur eine Option zu kennzeichnen ist.

3.2 Nach Prüfung beider Optionen wurde festgestellt, dass die Bewertung "kritisch" auf die Gesamtbewertung der Fläche 6 zutrifft.

Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen. Wir bitten ferner um weitere Beteiligung, sofern sich noch Planänderungen ergeben, und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgebrachten Anregungen.

Die Begründung wird entsprechend aktualisiert, weitere Beteiligung und Ergebnismitteilung erfolgen.

Behörde**Schr.v. Anregungen****Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag**

zu 10 Landratsamt
Breisgau-
Hochschwarzwald

Die Änderung des Flächennutzungsplans bedarf der Genehmigung. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Feststellungsbeschluss unterrichtet werden. Die Ergebnismitteilungen zu Belangen, die nicht berücksichtigt wurden, sind dem Genehmigungsantrag beizufügen.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Planfassung der Änderung des Flächennutzungsplans. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.

Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bitten wir um **Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form** möglichst im Raster- (tif, tfw und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) **an die E-Mail-Adresse gis@lkbh.de**. Die digitalen Datensätze benötigen wir erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne und immer ergänzend(!) zur Papierfassung. Die digitalen Unterlagen sollten mindestens das Datum der Ausfertigung und der Rechtswirksamkeit, das Papierformat immer auch noch die Unterschrift des Bürgermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014.

Eine Mehrfertigung des Planes ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bisslerstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. (z.H. Herrn Dipl. -Geol. Peter Schneider Tel.: 208 – 4692) und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein, Reichsgrafentraße 18, 79102 Freiburg zu übersenden.

FB 420 - Naturschutz

1.1 Umweltbericht

Die Planung des Gewerbegebiets „Rütte II“ erfolgte, wie das bereits genehmigte Gewerbegebiet „Rütte“, auf der Grundlage einer Alternativenprüfung, die zu dem Ergebnis kommt, dass Fläche 10 „Erweiterung Rütte“ auch unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Kriterien sowie der Biotopkartierung am besten geeignet ist.

Zu eingegangenen Anregungen oder Einwendungen erfolgt eine Ergebnismitteilung.

Kenntnisnahme

Übersendung einer ausgefertigten Planfassung erfolgt.

Übersendung in digitaler Form erfolgt.

Kenntnisnahme


Übersendung erfolgt auf Veranlassung der VVG.

Kenntnisnahme

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 10 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald		<p>Dieses Ergebnis ist aus naturschutzfachlicher Sicht plausibel. Die umfangreichen Umweltprüfungen im Rahmen der forstrechtlichen UVP sowie des im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplans haben aufgezeigt, dass der Artenschutz sowie die mit dem Vorhaben verbundenen erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft bewältigt bzw. ausgeglichen werden können. Zudem konnte plausibel dargestellt werden, dass das angrenzende Natura 2000-Gebiet nicht erheblich von Vorhaben beeinträchtigt wird. Für die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für besonders und streng geschützte Arten ist laut UVP und Umweltprüfung ein umfangreiches Ausgleichskonzept vorgesehen, das bei vollständiger und sachgerechter Umsetzung in der Lage ist, die erheblichen Eingriffe sowie Beeinträchtigungen von Arten zu vermeiden, zu minimieren bzw. auszugleichen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
3.1 Externer Ausgleich		<p>Für die Gebietsverweiterung werden externe Ausgleichs/Ersatz- bzw. CEF-Maßnahmen erforderlich. Diese sind über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Eisenbach und der unteren Naturschutzbehörde (und gegebenenfalls privaten Dritten) rechtzeitig vor Satzungsbeschluss (des Bebauungsplans) abzusichern. Bei privaten Dritten als Vertragspartner ist zusätzlich eine dingliche Sicherung notwendig. Die Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen muss sichergestellt sein, insbesondere ist darauf zu achten, dass ein ggf. bestehendes Pachtverhältnis der Umsetzung der Maßnahmen nicht entgegensteht. Auf Flächen, die der Kompensation von Eingriffen dienen und in das Kompensationsverzeichnis eingetragen werden, dürfen dauerhaft keine Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen (z. B. FAKT/ LPR) beantragt und in Anspruch genommen werden. Auch eine Anrechnung als Ökologische Vorrangfläche (ÖVF) im Rahmen des Greening ist nicht zulässig.</p>	<p>Die erforderlichen Ausgleichs-/Ersatz- bzw. CEF-Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesichert. Der Vertragsentwurf liegt dem LRA seit dem 08.11.2019 vor.</p> <p>Nach Aussage der Gemeinde bestehen keine Pachtverhältnisse.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
----------------	----------------	-------------------	---

11 Stadt Bräunlingen	21.11.2019	Gegen die mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans verbundenen Vorhaben gibt es von der Stadt Bräunlingen keine Einwände.	Kenntnisnahme
----------------------	------------	--	---------------

Zusammengestellt: Freiburg, den 28.11.2019 BU-ba  129T0b05.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
 Tel. 0761770342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
 Fax 0761770342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

Öffentliche Gemeinderatssitzung am 18. Dezember 2019 (14)

- TOP 2: Aufstellung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Rütte II“**
- 2.1 Beratung und Beschlussfassung über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch**
- 2.2 Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Im März 2017 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Rütte“ und die Änderung des Flächennutzungsplans für den diesbezüglichen Bereich veranlasst sowie die sogenannte Frühzeitige Beteiligung als formalen Verfahrensschritt eingeleitet. Diese ist im April/ Mai 2017 durchgeführt worden.

In den Entwürfen von Bebauungsplan-Aufstellung sowie Flächennutzungsplan-Änderung ist zu erkennen, dass die gewerbliche Baufläche (GE „Rütte II“) westlich an das bestehende GE „Rütte“, im Osten unmittelbar an die Alte Bubenbacher Straße heranreicht. Im Süden grenzt das Plangebiet Bereich an die Oberbränder Straße (Kreisstraße 4993) an. In Richtung Norden umfasst die aktuelle planerische Variante nur noch den Teilbereich oberhalb des GE „Rütte“, östlich davon endet der Bereich an der geplanten Erschließungsachse, der Verlängerung der Straße „Neue Gewerbestraße“. Einer tabellarischen Übersicht kann die Größe der überplanten Flächen mit ihren jeweiligen Nutzungen im GE „Rütte II“ entnommen werden.

Flächenbilanz GE „Rütte II“	Nachfrageplanung 15. März 2018
Außerhalb BP-Gebiet	
Wald-Inanspruchnahme	1,8 ha *)
Rodungsfläche (bisher)	–
Festsetzung „Niederwald“	1,5 ha
Innerhalb BP-Gebiet	
Bereiche FNP, BP **)	6,6 ha
Überlappung BP „Rütte“	0,1 ha
Neuausweisung	6,5 ha
Verkehrsfläche	0,4 ha
RW-Rückhaltebecken	0,6 ha
Netto-Baufläche Gewerbe	5,5 ha
Rodungsfläche, UVS ***)	5,5 ha

- *) = 0,3 ha bereits gerodet
 **) = FNP (= Flächennutzungsplan), BP (= Bebauungsplan)
 ***) = Rodungsfläche (neu) – 1,1 ha bereits gerodet mit Baureifmachung GE „Rütte“, UVS (= Umweltverträglichkeitsstudie)

Das Plangebiet liegt in vollem Umfang auf dem gemeindeeigenen Wald-Grundstück Flst. Nr. 143/4 mit etwa 12,4 ha. Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wald dargestellt. Das zu überplanende Gebiet umfasst hiervon eine Teil-Fläche mit 6,5 ha (Neuausweisung). Die Netto-Baufläche beträgt voraussichtlich rd. 5,5 ha.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25. September 2019 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Rütte II“ einstimmig folgenden Beschluss gefasst:

- Der Entwurf vom 25. September 2019 wird nochmals gebilligt.
- Der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Baugesetzbuch auf Grundlage des Planentwurfs vom 25. September 2019 wird zugestimmt.

Als kumulierend zu betrachtendes Vorhaben, bei dem auch die Wald-Inanspruchnahme von 6,8 ha für das Gewerbegebiet „Rütte“ zu berücksichtigen ist, wird nach § 11 Abs. 3 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die Grenze von 10 ha überschritten. Das deswegen erforderliche Verfahren wird voraussichtlich Anfang 2020 abgeschlossen, den beim

Erörterungstermin am 5. Dezember 2019 besprochenen Stellungnahmen sind jedoch keine wesentlichen Bedenken zu entnehmen.

Für die Zeit vom 10. Oktober bis zum 10. November 2019 gab es die förmliche Offenlage im Rahmen des Bebauungsplans-Aufstellungsverfahrens.

Wesentliche Bedenken bzw. Hinderungsgründe sind von den beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht vorgebracht worden, von Seiten der Öffentlichkeit, also den Bürgern, gab es in Bezug auf die Bebauungsplan-Änderung eine Rückmeldung (Schreiben der Eheleute Elfi und Dietmar Böhlke, Ebringen, vom 23. September 2019). Auf die Auflistung diese Stellungnahmen der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange und der Privatpersonen sowie die Reaktion darauf – Empfehlung des Fachplaners – verweist der Vorsitzende ausdrücklich.

Der Entwurf der Bebauungsplan-Aufstellung vom 18. Dezember 2019 ist gegenüber der vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 29. März 2017 verabschiedeten Fassung nahezu unverändert.

Anlagen:

- Unterlagen Bebauungsplan GE „Rütte II“ – Planungsbüro Fischer, Freiburg i. Br. – Zeichnerischer Teil, Schriftliche Festsetzungen, Begründung, Satzungen vom 18. Dezember 2019 (teilweise siehe auch PowerPoint-Präsentation)
- Zusammenstellung der Anregungen aus der förmlichen Offenlage (mit Beschlussempfehlung des Planers) – Planungsbüro Fischer, Freiburg i. Br. – vom 26. November 2019

Beschlussvorschlag:

Aufstellung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Rütte II“

- 2.1 Der Gemeinderat beschließt nach der Beratung zu den Anregungen aus der förmlichen Offenlage gemäß der beigefügten Ausarbeitung des Planungsbüros Fischer, Freiburg i. Br., vom 18. Dezember 2019 (siehe Anlage 1).**
- 2.2 Der Gemeinderat fasst den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch.**

GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD)

LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "RÜTTE II"



PLANUNGSBÜRO FISCHER GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG

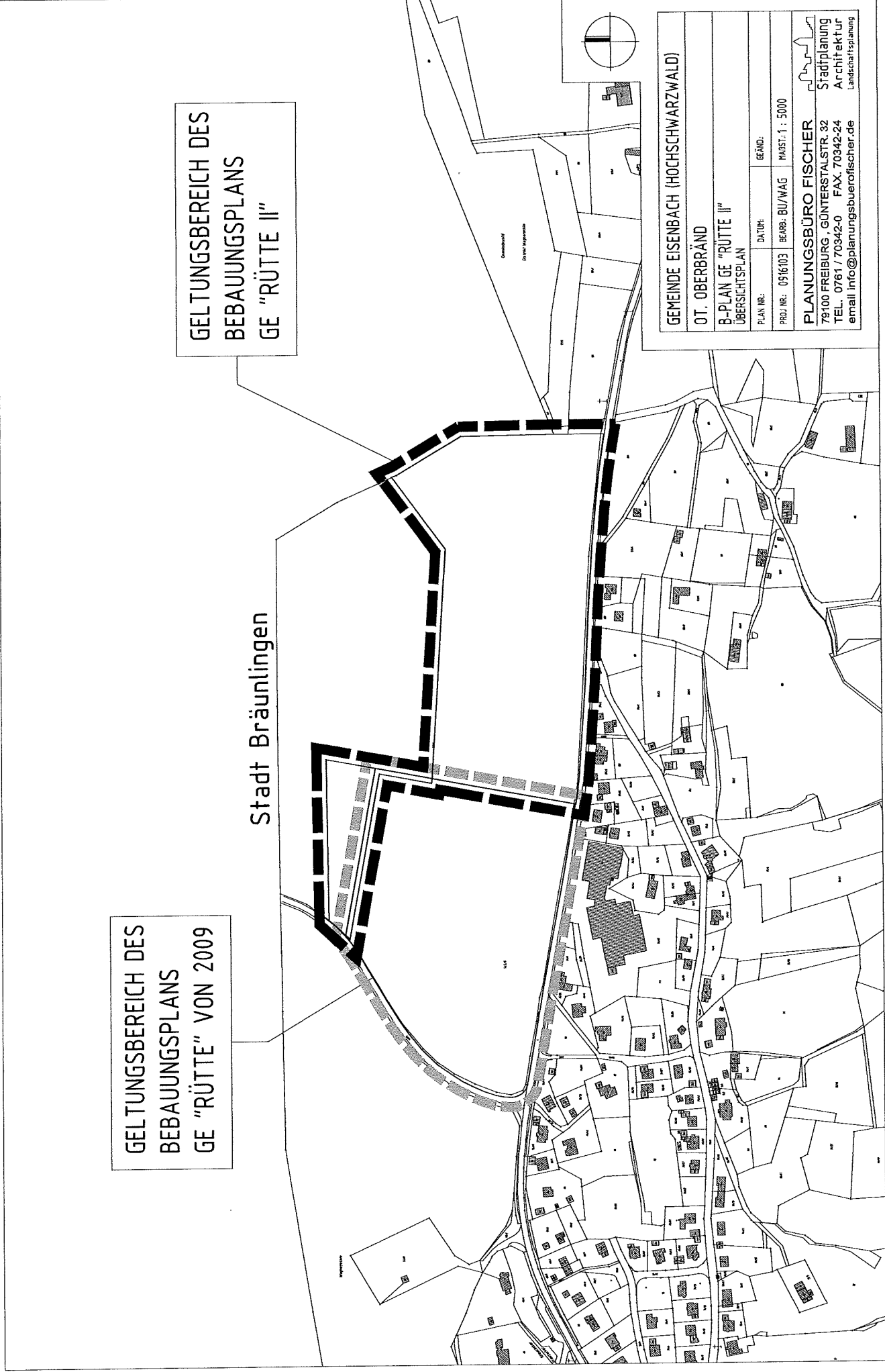
STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR - LANDSCHAFTSPLANUNG

18. Dezember 2019

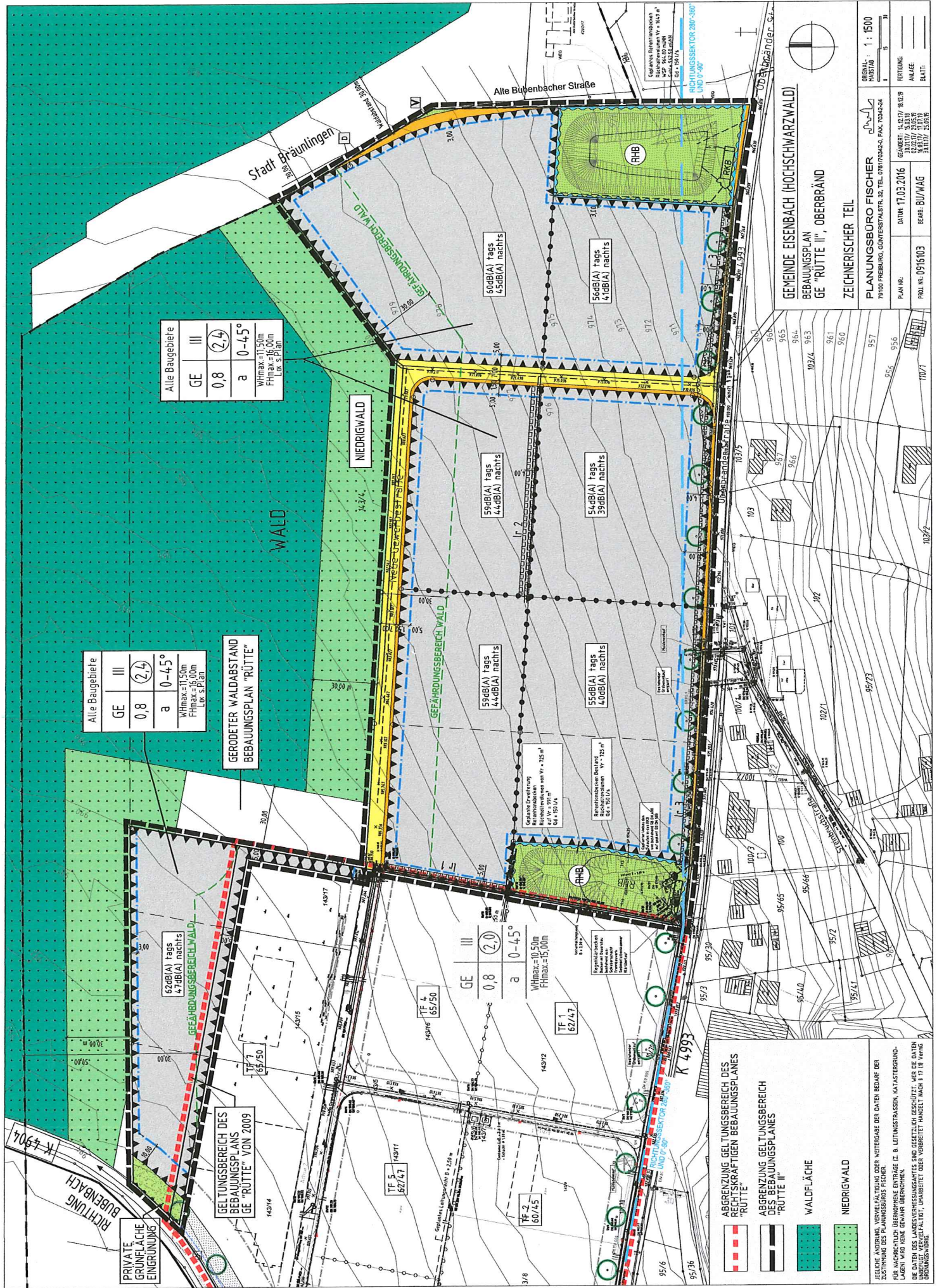
GELTUNGSBEREICH DES
BEBAUUNGSPLANS
GE "RÜTTE" VON 2009

Stadt Bräunlingen

GELTUNGSBEREICH DES
BEBAUUNGSPLANS
GE "RÜTTE II"



GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD)			
OT. OBERBRÄND			
B-PLAN GE "RÜTTE II"			
ÜBERSICHTSPLAN			
PLAN NR.:	DATUM:	BEARB.:	GEÄND.:
PROJ. NR.:	09/16/03	BU/WAG	MAST: 1 : 5000
PLANUNGSBÜRO FISCHER			
79100 FREIBURG GÜNTERSTALSTR. 32			
Stadtplanung			
Architektur			
TEL. 0761 / 70942-0 FAX. 70942-24			
email: info@planungsbuero-fischer.de			
Landschaftsplanung			



Alle Baugebiete

GE	III	(2,4)
0,8		
a	0-45°	
Wflmax = 11,50m Fflmax = 16,00m Lsg. 6 Plan		

Alle Baugebiete

GE	III	(2,4)
0,8		
a	0-45°	
Wflmax = 11,50m Fflmax = 16,00m Lsg. 6 Plan		

GERODETER WALDABSTAND
BEBAUUNGSPLAN "RÜTTE"

GELTUNGSBEREICH DES
BEBAUUNGSPLANS
GE "RÜTTE" VON 2009

- ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS "RÜTTE"
- ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS "RÜTTE II"
- WALDFLÄCHE
- NIEDRIGWALD

JEDICHE ÄNDERUNG, VERVOLLSTÄNDIGUNG ODER WETTERGABE DER DATEN BEDARF DER ZUSTIMMUNG DES PLANUNGSBÜROS FISCHER.
FÜR NACHRIKTLICHE ÜBERNEHMEN ENTRÄGE (Z. B. LÖSUNGSTRASSEN, KATASTERGRUNDLÄGEN) WIRD KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN.
DIE DATEN DES LANDESMESSENGESAMTES SIND GEEBETLICH GESCHÜTZT. WER DIE DATEN UNBETRIEBLICH VERBRETTERT, VERBÜRDET SICH AN DER VERLETZUNG DES VERBODS DER BRUNNENWÄHRE.

GELENDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD)
BEBAUUNGSPLAN
GE "RÜTTE II", OBERBRAND

ZEICHNERISCHER TEIL

PLANUNGSBÜRO FISCHER
79100 FREIBURG, CONVEKSTRASSE 32, TEL. 0761/706424, FAX. 706424

PLAN NR.: 0916/03
BEZUG: BU/WAG

PROJ. NR.: 0916/03

DATEI: 17.03.2016
GEWÄHRT: 14.03.17 / 18.12.19
30.11.17 / 15.03.18
02.05.17 / 27.05.19
30.11.17 / 25.06.19

ORIGINAL: 1 : 1500
VERGRÖßERUNG: 1 : 1500

FEHRTUNGSANLAGE
BAUZEIT:



Fertigung:

Anlage:..... 1

Blatt:..... 1 - 3

SATZUNGEN

der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

über

a) den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte II" und

b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

im Ortsteil Oberbränd

Der Gemeinderat der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) hat am

a) den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte II" sowie

b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

a) die Planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie

b) die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile

- a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:
1. Zeichnerischer Teil M. 1 : 1.000 i.d.F.v. 18.12.2019
 2. Schriftliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen i.d.F.v. 18.12.2019
- b) Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
1. Zeichnerischer Teil M. 1 : 1.000 i.d.F.v. 18.12.2019
 2. Schriftliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften i.d.F.v. 18.12.2019
- c) Beigefügt sind:
1. Begründung i.d.F.v. 18.12.2019
 2. Hinweise und Empfehlungen i.d.F.v. 18.12.2019
 3. Umweltbericht i.d.F.v. 18.12.2019
 4. Fortschreibung Gebietsbewertung, Büro Fischer i.d.F.v. Juni 2019
 5. Gewerbeflächenpotenzialstudie Rütte/Rütte II,
ö:konzept, Freiburg i.d.F.v. Nov. 2018
 6. Artenschutzrechtliche Einschätzung,
Büro f. Landschaftsökologie Laufer, Offenburg i.d.F.v. März 2016
 7. Artenschutzrechtliche Beurteilung i.d.F.v. Nov. 2018
Büro f. Landschaftsökologie Laufer, Offenburg, aktualisiert Aug. 2019
- beinhaltet: Mooskartierung
Büro f. Umweltplanung Lüth i.d.F.v. 16.07.2019
 8. Artenschutzrechtliche Beurteilung /
Natura 2000-Vorprüfung i.d.F.v. Jan. 2018
Büro f. Landschaftsökologie Laufer, Offenburg, aktualisiert Aug. 2019
 9. UVP-Bericht i.d.F.v. 30.08.2019
ö:konzept, Freiburg
- Anlage 1: Bewertung des Eingriffs
forst- und naturschutzrechtliche
Ausgleichskonzeption
- Anlage 2: Zusammenfassung
artenschutzrechtlicher Ausgleich
 10. Gutachten i.d.F.v. 29.06.2017
- Lärm-Emissionskontingentierung, Nr. 6103/1280
Büro für Schallschutz, Dr. Jans, Ettenheim
 11. Übersichtsplan M. 1 : 10.000
 12. Zusammenfassende Erklärung

§ 3 Überlagerung des Bebauungsplans GE "Rütte" und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

Der Bebauungsplan GE "Rütte" von 2009 wird einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften am Rand des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans überlagert durch den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte II" und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,00 EUR geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte II" und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO in Kraft.

Ausgefertigt: _____

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) übereinstimmen.

Eisenbach (Hochschwarzwald), den

.....

Alexander Kuckes, Bürgermeister

(☐ 103Sat04.doc)

Fertigung:

Anlage:

Blatt:.....1 - 19

Schriftliche Festsetzungen

zum

A) Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte II"

B) zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

C) Hinweise und Empfehlungen

**der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald), OT Oberbränd
(Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)**

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet "GE"

(§ 8 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen

1.1.2 Ausgeschlossen werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

1. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten jeglicher Art
4. Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme des Verkaufs von Waren, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind und wenn die Verkaufsfläche max. 20 % der Betriebsfläche (ohne Außenflächen) und max. 200 m² (Werksverkauf) beträgt (§ 1 Abs. 6 BauNVO).



2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl wird durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl GFZ, Zahl der Vollgeschosse VG

Die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse werden durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen (Wand- und Firsthöhe) wird durch Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt (siehe "Zeichnerischer Teil").

2.3.2 Der untere Bezugspunkt ist die Straßenoberkante an der Mitte der Grundstücksseite zur erschließenden Verkehrsfläche. Bei den an die Oberbränder Straße angrenzenden Grundstücken im Süden des Planungsgebiets wird dabei nur der Teil der Grundstücksseite zur Oberbränder Straße herangezogen.

Die Straßenoberkante wird gemäß Planeintrag festgesetzt – bezogen auf NN.

2.3.3 Die Wandhöhe (WH) wird definiert vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand (Außenkante) mit der Dachhaut.

- Die Wandhöhe der Hauptaußenwand wird herangezogen bei versetzten Pultdächern, sofern der Versatz mind. 4,0 m gegenüber der Hauptaußenwand zurückversetzt ist.
- Die Wandhöhe der Hauptaußenwand wird bei Attikageschossen herangezogen, sofern das Attikageschoss mind. 2,0 m gegenüber der Hauptaußenwand zurückversetzt ist.

2.3.4 Die Firsthöhe (FH) wird definiert vom unteren Bezugspunkt bis zum obersten Dachabschluss des Gebäudes.

2.3.5 Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie Aufzüge, Silos, Kräne, Hochregale etc. dürfen die festgesetzten Wand- und Firsthöhen um jeweils max. 3,0 m überschritten werden. Solche Aufbauten und Bauteile dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich max. 20 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise "a" mit der Maßgabe festgesetzt, dass Gesamtgebäudelängen mit max. 150 m zulässig sind.



4 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die freizuhaltenden Sichtfelder sind zu berücksichtigen.

5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

5.1 Sichtfelder

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen in den im Zeichn. Teil entsprechend gekennzeichneten Bereichen über 0,80 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

6 Anschluss von anderen Verkehrsflächen an die Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Zufahrtsverbot

Entlang der K 4904 (Bubenbacher Straße) wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Eine Zufahrt von der Kreisstraße K 4904 zu den östlich angrenzenden Grundstücken des Planungsgebiets ist nicht zulässig.

6.2 Bei den an die Oberbränder Straße (Kreisstraße K 4993) angrenzenden Grundstücken im Süden des Planungsgebiets sind bei einer Breite bis 50 m eine max. 10 m breite Zufahrt, bei Grundstücken über 50 m zwei max. 10 m breite Zufahrten von der Oberbränder Straße aus zulässig.

7 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

7.1 Stellplätze sind im Planungsgebiet auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

7.2 Garagen und Carports sind im Plangebiet nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Als Carport werden dabei Überdachungen, die auf mind. 3 Seiten offen sind, bezeichnet.



8 Versorgungsf lächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken in einem Geländestreifen von 0,50 m Breite Anlagen für die Stromversorgung (z.B. Kabelverteilerschränke) und Straßenbeleuchtung etc. zu dulden.

9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Straßen und Wegen unterirdisch herzustellen.

10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 10.1 Ein 10 m breiter Geländestreifen längs der K 4904 (Bubenbacher Straße) im Westen des Planungsgebietes wird als private Grünfläche zur Eingrünung des Baugebiets ausgewiesen.
- 10.2 Der kleine Geländestreifen im Osten des Planungsgebietes - östlich des Waldwegs - wird als "Verkehrsrün" ausgewiesen.
- 10.3 Die Grünflächen im Südwesten und Südosten des Planungsgebietes werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Sie dienen der Aufnahme von Retentionsbecken - RHB zur Rückhaltung der anfallenden Oberflächenwasser.

11 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Südwesten und Südosten des Planungsgebietes wurden bzw. werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen Regenrückhaltebecken - RHB in Form von Erdbecken angelegt. Das anfallende Oberflächenwasser wird den Becken zugeführt.

Die Festsetzungen zu Maßnahmen für den Grasfrosch und den Bergmolch sind zu beachten.

12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht festgelegten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in

- Artenschutzrechtliche Beurteilung i.d.F.v. Nov. 2018
Büro f. Landschaftsökologie Laufer, Offenburg, aktualisiert Aug. 2019
- beinhaltet: Mooskartierung
Büro f. Umweltplanung Lüth i.d.F.v. 16.07.2019
- Artenschutzrechtliche Beurteilung / i.d.F.v. Jan. 2018
Natura 2000-Vorprüfung aktualisiert Aug. 2019
Büro f. Landschaftsökologie Laufer, Offenburg,
- UVP-Bericht i.d.F.v. 30.08.2019
ökonzzept, Freiburg
- Anlage 1: Bewertung des Eingriffs forst- und
naturschutzrechtliche Ausgleichskonzeption
- Anlage 2: Zusammenfassung artenschutzrechtlicher Ausgleich
durchzuführen.

12.1 Bauzeitenbeschränkung – Jahreszeitliche Einschränkung

Das Entfernen der Gehölzvegetation muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln sowie außerhalb besonders sensibler Jahreszeiten der Fledermäuse (Geburt/Aufzucht der Jungen, Paarungszeit, Winterschlaf) stattfinden.

Die Zeitvorgabe, die in § 39 Abs. 5 BNatSchG geregelt ist, ist einzuhalten und für mögliche Quartierbäume auf den Zeitraum Mitte Oktober bis Anfang/Mitte November einzugrenzen. Eine naturschutzfachliche Baubegleitung ist einzurichten.

12.2 Baufeldräumung - Tageszeitliche Einschränkung

Zwischen März und November sind in der Aktivitätszeit der Fledermäuse, die etwa 30 Minuten vor Sonnenuntergang beginnt und 15 Minuten vor Sonnenaufgang endet, keine nächtlichen Bauarbeiten durchzuführen.

12.3 Baufeldräumung

Die Rodungs-/Fällarbeiten von möglichen Quartierbäumen müssen im Zeitraum von Mitte Oktober bis Anfang/Mitte November erfolgen.

Es ist eine gründliche Kontrolle aller Höhlen und Spalten einschließlich abstehender Borke (mithilfe von Baumkletterern, Endoskopkameras etc.) durchzuführen. Wenn alle Quartierstrukturen an einem Baum vollständig einsehbar sind und kein Besatz festgestellt wird, kann dieser Baum normal gefällt/gerodet werden (unmittelbar nach der Kontrolle, damit bis dahin keine Besiedlung stattfindet; anderenfalls müssen die potenziellen Quartiere verschlossen werden, was bei Spalten und abstehender Borke aber kaum möglich ist).



Wenn nicht alle Quartierstrukturen vollständig einsehbar sind, aber keine Hinweise auf einen aktuellen Besatz gefunden werden, kann der Baum unmittelbar nach der Kontrolle mit einem Fällaggregat oder mit Seilunterstützung (abschnittsweise) schonend zu Boden gebracht und dort mindestens einen Tag bei mindestens +5 °C liegen gelassen werden, um evtl. anwesenden Fledermäusen das Verlassen zu ermöglichen. Wenn Höhlen oder Spalten von Fledermäusen besetzt sind oder frische Spuren gefunden werden, die auf einen aktuellen Besatz hindeuten, darf keine Fällung/Rodung erfolgen. Das weitere Vorgehen ist dann einzelfallbezogen mit den Naturschutzbehörden und der naturschutzfachlichen Baubegleitung abzustimmen.

Die restlichen Bäume (also der überwiegende Teil des Waldes) können auch später, d.h. zwischen Mitte November und Ende Februar, gerodet werden – unter der Voraussetzung, dass während der Rodung "Zwischenkontrollen" durch die naturschutzfachliche Baubegleitung erfolgen. Durch die Rodung entstehen fortlaufend neue Ränder, an denen die Bäume besser als bislang im geschlossenen Bestand auf möglicherweise übersehene Fledermausquartiere kontrolliert werden können. In diesem nahezu vollständig aus vitalen Nadelbäumen bestehenden Wald ist aber davon auszugehen, dass allenfalls (kleinere) Spaltenquartiere, die in dieser Höhenlage kein geeignetes (frost- und zugluftfreies) Winterquartier für Fledermäuse darstellen, übersehen worden sind. Dennoch ist bei den zusätzlichen Kontrollen entsprechend den Ausführungen im vorigen Abschnitt zu verfahren, wenn bislang unbekannt potenzielle Quartierstrukturen gefunden werden.

12.4 Vermeidung von Lichtemissionen

Auf eine starke und streuende Straßen- und Grundstücksbeleuchtung ist insbesondere in waldrandnaher Lage zu verzichten.

Eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle ist zu unterlassen. Es ist eine nach oben abgeschirmte und gezielt auf den Boden gerichtete Beleuchtung zu verwenden.

12.5 Vermeidung von Lärm

Auf lärmende Betriebstätigkeiten zu Fledermaus-Aktivitätszeiten (März bis November: 30 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang) ist insbesondere in waldrandnaher Lage zu verzichten.

12.6 Maßnahme für den Grasfrosch und den Bergmolch

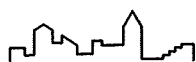
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen "RHB" sind periodisch wasserführende Kleingewässer in den Regenrückhaltebecken anzulegen. Für die Anlage ist ein lehmiges Material zu verwenden.

12.7 Maßnahme für Reptilien

Im Rahmen des Bebauungsplans GE "Rütte" wurden in der Waldabstandsfläche 2 Steinriegel mit Südeinstrahlung angelegt.

Diese Steinriegel sind im Bereich der westlichen öffentlichen Grünfläche "RHB" als Ersatz für den Wegfall durch die geplante Bebauung neu anzulegen.

Anmerkung: Die Anlage von 2 Steinriegeln hat bereits unter ökologischer Baubegleitung stattgefunden.



12.8 Maßnahme für das Auerhuhn

Zur Einzäunung der privaten Grundstücke ist im Norden entlang des angrenzenden Niedrigwaldes ein Zaun mit deutlich erkennbarem Drahtgeflecht (Sichtschutz) in stabiler Ausführung zu errichten. Die Verwendung von feinem Maschendrahtzaun oder Knotengeflechtzaun ist nicht zulässig.

13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 13.1 Teilflächen der Grundstücke werden gemäß dem Eintrag im Plan mit einem Leitungsrecht (lr1 und lr2) zugunsten der Gemeinde, dem AZV und den Hinterliegern belastet.
- 13.2 Teilflächen der Grundstücke werden gemäß dem Eintrag im Plan mit einem Leitungsrecht (lr3) zugunsten der Gemeinde und des AZV belastet. In diesem Bereich sind die Herstellung und Unterhaltung eines offenen Muldengrabens und/oder die Verlegung eines Kanals und/oder der Einbau von Durchlässen (im Bereich der Grundstückszufahrten) zulässig.

14 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß dem Gutachten Nr. 6103/1280 vom Büro für Schallschutz vom 29.06.2017 werden im Bebauungsplan festgesetzt:

"Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche A: LEK,tags = 56 dB(A); LEK,nachts = 41 dB(A)

Teilfläche B: LEK,tags = 54 dB(A); LEK,nachts = 39 dB(A)

Teilfläche C: LEK,tags = 55 dB(A); LEK,nachts = 40 dB(A)

Teilfläche D: LEK,tags = 60 dB(A); LEK,nachts = 45 dB(A)

Teilflächen E und F: LEK,tags = 59 dB(A); LEK,nachts = 44 dB(A)

Teilfläche G: LEK,tags = 61 dB(A); LEK,nachts = 46 dB(A)

Teilfläche H: LEK,tags = 62 dB(A); LEK,nachts = 47 dB(A)

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor (Bezugspunkt: R = 3447600 und H = 5312584) erhöhen sich die Emissionskontingente um ein Zusatzkontingent LEK,zus von:

"tags" LEK,zus = 5 dB(A) in Richtungssektor (280° bis 360°, 0° bis 90°)

"nachts" LEK,zus = 5 dB(A) in Richtungssektor (280° bis 360°, 0° bis 90°)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5; für Immissionsorte innerhalb des Richtungssektors ist LEK durch LEK + LEK,zus zu ersetzen."



Die Flächenabmessung der den o. g. Werten für das Emissionskontingent zugeordneten Teilflächen ist im Bebauungsplan ebenfalls anzugeben. In den Lageplan in Anlage 14 sind die Teilflächen A bis H und die jeweils zuzuordnenden Werte für das Emissionskontingent sowie der vorgeschlagene Richtungssektor eingetragen.

Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Werte des Emissionskontingents ist jeweils bei der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung nachzuweisen.

Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z. B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm [4] zu berücksichtigen.

Da die Festlegung der Werte für das Emissionskontingent ausschließlich unter dem Aspekt der Vermeidung einer unzulässigen Betriebslärmwirkung im Bereich von "Wohnbauflächen" (W), "gemischten Bauflächen" (M) bzw. für den schutzbedürftigen Außenbereich (AU) erfolgte, ist zusätzlich nachzuweisen, dass an schutzbedürftigen fremden Einwirkungsorten innerhalb des Plangebiets GE "Rütte II" und des benachbarten Plangebiets GE "Rütte" die dort jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

15 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

15.1 Straßenbaumpflanzungen

Entlang der Verkehrsflächen im Westen (Bubenbacher Straße, K 4904) und im Süden (Oberbränder Straße, K 4993) sind gemäß Planeintrag standortgerechte Straßenbäume (StU 12/14; 3xv.) entsprechend der Artenliste im Anhang zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Aus gestalterischen Gründen ist pro Straße nur eine Baumart zu verwenden. Standortabweichungen (bis ca. 10,0 m) sind zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen und mit Stauden zu bepflanzen bzw. anzusäen sowie auf Dauer zu unterhalten. Bei Verlust sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen ist gegenüber der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) nachzuweisen. Die Gemeinde kann die Eigentümer verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden Frist die Anpflanzung durchzuführen.

15.2 Anpflanzung von Gehölzen / Sträuchern - "Private Grünfläche Eingrünung"

Auf der privaten Grünfläche im äußersten Westen sind zur Randeingrünung auf 60 % der Fläche standortgerechte, einheimische Gehölze (Sträucher der Größe 100/150 cm und Heister der Größe 200 / 250 cm) gemäß der Artenliste anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die restlichen Flächen sind als Wiesenfläche anzulegen. Es ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr Ende Juni/ September durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Es ist nicht zu düngen. Die Gemeinde kann die Eigentümer verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden Frist die Anpflanzung durchzuführen.



15.3 Flächenbezogenes Pflanzgebot

Je angefangene 1.000 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) entsprechend der Artenliste anzupflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Festgesetzte Einzelbäume (Straßenbaumpflanzungen) werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet. Bei Verlust sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen ist gegenüber der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) nachzuweisen.

Die Gemeinde kann die Eigentümer verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden Frist die Anpflanzung durchzuführen.

16 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

Die aus forst- und artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den Ausführungen in

- Artenschutzrechtliche Beurteilung i.d.F.v. Nov. 2018
Büro f. Landschaftsökologie Laufer, Offenburg, aktualisiert Aug. 2019
- beinhaltet: Mooskartierung
Büro f. Umweltplanung Lüth i.d.F.v. 16.07.2019
- Artenschutzrechtliche Beurteilung / i.d.F.v. Jan. 2018
Natura 2000-Vorprüfung aktualisiert Aug. 2019
Büro f. Landschaftsökologie Laufer, Offenburg,
- UVP-Bericht i.d.F.v. 30.08.2019
ökonzzept, Freiburg
- Anlage 1: Bewertung des Eingriffs forst- und
naturschutzrechtliche Ausgleichskonzeption
- Anlage 2: Zusammenfassung artenschutzrechtlicher Ausgleich

durchzuführen.

16.1 Forst- und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die aus forstrechtlicher Sicht erforderlichen forst- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets werden den Eingriffen, die durch die wegfallenden Funktionen des Walds, insbesondere seine Schutz- und Erholungsfunktion bis hin zur Rodungsfläche, entstehen, zugeordnet.

Für den forst- und naturschutzrechtlichen Ausgleich sind

- **die Ausgleichsmaßnahmen RII-1 bis RII-22 im Gemeindewald Eisenbach (Hochschwarzwald)**

umzusetzen.

Bei den Maßnahmen handelt es sich größtenteils um die Schaffung von lichten Strukturen. Die Maßnahmen RII-14 bis RII-21 dienen neben dem forst- und naturschutzrechtlichen Ausgleich auch dem artenschutzrechtlichen Ausgleich. Die Maßnahme RII-20 dient ebenso wie die Maßnahme RII-22 auch dem Schutzgut Erholung.

Die Maßnahmen müssen zeitnah, möglichst innerhalb von 2 - 3 Jahren umgesetzt werden.

16.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) des Artenschutzes

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) außerhalb des Planungsgebiets werden den Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung entstehen, zugeordnet.

Die Maßnahmen müssen rechtzeitig vor dem Eingriff bzw. entsprechend den Vorgaben umgesetzt werden.

16.2.1 Maßnahme für Baumpieper

Die Maßnahme ist im Gemeindewald Eisenbach (Hochschwarzwald) 4/1 f¹⁴ durchzuführen. Es handelt sich um den Aufwertungsbestand RII-20 des forst- und naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

Die CEF-Fläche liegt in weniger als 600 m Entfernung von dem durch den Eingriff betroffenen Revierzentrum des Baumpiepers und besteht sowohl aus Wald als auch aus Offenland.

Der extensiv genutzte Waldbestand auf den Flurstücken 93, 95/21 und 95/60 ist in Abstimmung mit dem zuständigen Forstrevierleiter stark (bis zu einem Überschirmungsgrad von 30 %; der nördliche Teil westlich der Offenlandfläche in einem Durchgang) aufzulichten und zu strukturieren, so dass ein fließender Übergang vom Offenland in den Wald geschaffen wird. Bäume mit Habitatstrukturen für Fledermäuse und Vögel müssen dabei stehen bleiben. Der Waldbestand im Süden der CEF-Fläche (Flurstück Nr. 142) hingegen ist aufgrund erhöhter Sturmwurfgefahr nur mäßig und etappenweise in Abständen von mindestens 5 Jahren aufzulichten.

Das Offenland ist in räumlich und zeitlich unterschiedlicher Intensität zu beweiden, d. h. angepasst an die Brutzeit des Baumpiepers (April-Juli) und so, dass der Charakter der geschützten Biotope, die dadurch nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden dürfen, erhalten bleibt. Aufgrund der Komplexität ist ggf. ein Pflege- und Entwicklungsplan zu erstellen.

Die Maßnahme ist ab Oktober 2019 umzusetzen. Ein jährliches Monitoring für die Dauer von 5 Jahren ist in Abstimmung mit der UNB durchzuführen.

16.2.2 Maßnahme für Sommer- und Wintergoldhähnchen

Die Maßnahme ist im Gemeindewald Eisenbach (Hochschwarzwald) 4/1 f¹⁴ durchzuführen. Es handelt sich um den Aufwertungsbestand RII-19 des forst- und naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

Der südlich an die CEF-Fläche für den Baumpieper grenzende und weniger als 1 km vom Eingriffsbereich entfernt liegende Waldbestand ist auf einen Überschirmungsgrad von 75% bis 80% des aktuellen Überschirmungsgrads zur Förderung großkroniger Nadelbäume und Verbesserung der allgemeinen Nahrungsverfügbarkeit aufzulichten.

Die Maßnahme ist ab Oktober 2019 umzusetzen. Ein jährliches Monitoring für die Dauer von 5 Jahren ist in Abstimmung mit der UNB durchzuführen.

16.2.3 Maßnahme für Sperlingskauz sowie Fledermäuse und Höhlenbrüter

Die Maßnahme ist im Stadtwald Bräunlingen 1/55 t^w durchzuführen.

Eine Gruppe von 20 Bäumen - Weißtannen, Fichten (u. a. 2 "Käferfichten") und Kiefern ist dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen. Die Bäume verbleiben bis zu ihrem natürlichen Zerfall im Bestand.

Der aus artenschutzfachlicher Sicht geforderte Mindestabstand von 100 m zum Eingriffsbereich, d. h. zur Außengrenze der Waldabstandsfläche, wird eingehalten (ca. 140 m).

An diesen 20 Bäumen sind 10-11 Fledermauskästen verschiedener Rund- und Flachkastentypen in unterschiedlichen Höhen (mindestens jedoch 3-4 m) und mit unterschiedlicher Exposition sowie 3-4 Vogelnistkästen mit Fluglochdurchmesser 26 mm in 2,5 - 3,5 m Höhe und mit von der Wetterseite abgewandtem Einflugloch aufzuhängen.

Zu den Fledermaus- und Vogelnistkästen muss ein freier Anflug gewährleistet sein, der notfalls aktiv durch die Entfernung von Jungwuchs geschaffen werden muss.

Fledermauskästen und Vogelnistkästen sind jährlich im Spätherbst oder Spätwinter zu warten, d.h. auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen und zwar so lange, bis ausreichend natürliche Quartiere entstanden sind. Dabei wird die Belegung der Kästen anhand von Kot, Nestern etc. dokumentiert. Kontrolle durch den zuständigen Revierleiter gemeinsam mit einem beauftragten Ökologen.

Die Maßnahme ist dinglich zu sichern.

Die Maßnahme ist ab Oktober 2019 umzusetzen. Ein jährliches Monitoring für die Dauer von 5 Jahren ist in Abstimmung mit der UNB durchzuführen.

Anmerkung: Die Ausweisung der Habitatbaumgruppe erfolgte mit dem zuständigen Forstrevierleiter im Sommer 2019 und die Kästen wurden bereits aufgehängt.

16.2.4 Maßnahme für den Star

Die Maßnahme ist im Gemeindewald Eisenbach (Hochschwarzwald) 3/4 t⁶ durchzuführen.

Es sind 3 Nistkästen (Starenhöhlen "3SV" der Firma Schwegler) in mindestens 3 m Höhe aufzuhängen.

Die Vogelnistkästen sind jährlich im Spätherbst oder Spätwinter zu warten, d.h. auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen. Dabei ist die Belegung der Kästen anhand von Kot, Nestern etc. zu dokumentieren.

Die Maßnahme ist ab Oktober 2019 umzusetzen. Ein jährliches Monitoring ist in Abstimmung mit der UNB durchzuführen.

16.2.5 Maßnahme für Frei- und Bodenbrüter

Für den Ausgleich werden die Maßnahmen RII-14 bis RII-18 aus dem forst- und naturschutzrechtlichen Ausgleich, die die Schaffung von lichten Strukturen zum Ziel haben, verwendet.

Die Maßnahmen liegen im Gemeindewald Eisenbach (Hochschwarzwald) wie folgt:

RII-14: 3/2 t^{15/4} und 3/3 f¹⁵ (im Osten)

RII-15: 3/3 t⁵

RII-16: 3/3 f¹⁴

RII-17: 3/3 f¹⁴

RII-18: 3/3 f^{7/4}

Die Maßnahmen sind ab Oktober 2019 umzusetzen. Ein jährliches Monitoring ist in Abstimmung mit der UNB durchzuführen.

16.2.6 Maßnahme für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten

Die Maßnahme ist im Gemeindewald Eisenbach (Hochschwarzwald) 3/3 t¹⁵ durchzuführen. Es handelt sich um den Aufwertungsbestand RII-21 des forst- und naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

Eine Fläche von ca. 0,6 ha ist dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen, d.h. die Bäume verbleiben bis zu ihrem natürlichen Absterben im Bestand.

Die randständigen Bäume wurden vorläufig markiert. Auf der Fläche sind in 3 Gruppen jeweils 10-11 Fledermauskästen verschiedener Rund- und Flachkastentypen in unterschiedlichen Höhen (mindestens jedoch 3-4 m) und mit unterschiedlicher Exposition sowie 3-4 Vogelnistkästen mit Fluglochdurchmesser 26 mm in 2,5-3,5 m Höhe und mit von der Wetterseite abgewandtem Einflugloch aufzuhängen.

Die Maßnahme ist ab Oktober 2019 umzusetzen. Ein jährliches Monitoring ist in Abstimmung mit der UNB durchzuführen.

Anmerkung: Das jährliche Monitoring 2018 ist bereits erfolgt und die Kästen wurden im Sommer aufgehängt.

16.2.7 Maßnahme für Waldameise

Die Maßnahme ist im Gemeindewald Eisenbach (Hochschwarzwald) 3/4 t⁶ durchzuführen.

Die mindestens 10 von der Rodung der Waldfläche im Planungsgebiet betroffenen Nester der Waldameise sind wie folgt umzusetzen:

Die Nester müssen vollständig ausgehoben werden, also auch die besiedelten Bodenschichten (Mindestens bis in 1 m Bodentiefe). Der bei den meisten Arten vorhandene Nestkern (etwa ein morscher Stubben, um den die Ameisen ihr Nest gebaut haben) ist vorsichtig umzusiedeln. Es muss vorab im Gelände geprüft werden, ob die Umsiedlung in einem Arbeitsschritt mit Bagger durchgeführt werden kann, oder ob sie händisch durchgeführt werden muss.

Die Umsiedlung muss vor dem Herbst erfolgen. Es darf nur frühmorgens und bei trockener Witterung umgesiedelt werden. Bei der Neuansiedlung sollte ein Mindestabstand von 300 m zum alten Standort und 50 m zwischen den Nestern bzw. Nestverbänden sowie zu bereits vorhandenen eingehalten werden. Der neue Standort sollte sonnig und trocken sein und es sollten Futterbäume in der Nähe vorhanden sein.

Nach der Umsiedlung sind bis zu 3 Begehungen zur Bergung der Restpopulation durchzuführen.

Im kommenden Frühjahr hat eine Nachkontrolle als Monitoring zu erfolgen. Die Umsetzung ist zu dokumentieren.

16.2.8 Maßnahme für Trauermantel

Die Maßnahme ist im Gemeindewald Eisenbach (Hochschwarzwald) 4/1 f¹⁴ im Waldrandbereich durchzuführen.

Im Waldrandbereich außerhalb der geschützten Biotope sind als Ergänzung breitblättrige Weidenarten wie Ohr-Weide (*Salix aurita*) und Sal-Weide (*Salix caprea*), die von der Art zur Eiablage des Trauermantels bevorzugt genutzt werden, einzubringen (Vergrößerung der teilweise bereits vorhandenen *Salix*-Bestände).

16.2.9 Maßnahme für Waldeidechse und Blindschleiche

Die Maßnahme ist im Gemeindewald Eisenbach (Hochschwarzwald) 3/4 t⁶ durchzuführen.

An einem 100 bis 200 m östlich des Eingriffsbereiches liegenden, süd-exponierten Waldrand sind 2 Steinriegel (Bauweise wie bei "Rütte") und 2 Reisig-/Totholzhaufen von 1,5 bis 2 m³ Größe anzulegen.

16.2.10 Maßnahme für Grünes Koboldmoos

Die Maßnahme ist im Gemeindewald Eisenbach (Hochschwarzwald) 3/4 t⁶ durchzuführen.

Alle vom Grünen Koboldmoos im Eingriffsbereich besiedelten, aus Fachexpertensicht sinnvollerweise zu erhaltenden Trägerstrukturen (Totholzstücke) sind in eine dem Herkunftsgebiet vergleichbare Fläche auf Flst.Nr. 122 im Gemeindewald Eisenbach (Hochschwarzwald), Distrikt Wagnerecke umzusiedeln.

Die Umsiedlung der kleineren besiedelten Holzstücke ist von Hand und die Umsiedlung der größeren Stücke mit Bagger, Lkw und Forstschlepper durchzuführen. Ein Moosexperte ist bei der Umsiedlung hinzuzuziehen.

16.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Den nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und die gewerblichen Bauflächen ab der gerodeten Waldfläche entstehen und die nicht mit dem forst- und naturschutzrechtlichen Ausgleich erbracht werden, wird zugeordnet

- Ausgleichsmaßnahme "Westlicher Häuslewaldweg" auf gemeindeeigener Waldfläche 2/0 o⁸ auf Flst.Nr. 239

Zur ökologischen Aufwertung, insbesondere im Hinblick auf eine Verbesserung der Lebensraumsituation des Auerhuhns, ist im Norden der Fläche ein Freihieb auf einer Breite von ca. 30 - 40 m durchzuführen. Der nach Süden angrenzende Kiefer-Fichten-Baumholzbestand ist in einen lichten Kieferbestand umzubauen.

16.4 Anlage von Niedrigwald

Nördlich angrenzend an das Planungsgebiet ist ein Niedrigwald zur Einhaltung des Waldabstands gemäß § 4 (3) LBO anzulegen.

Dabei sind nachfolgende Vorgaben zu berücksichtigen:

Nicht bepflanzt wird jeweils ein 5 m breiter Streifen im Norden (am Altholzrand) und im Süden (am Rand zum Baugebiet Rütte).

In dem zu bepflanzenen 20 m Streifen werden in Abhängigkeit von der zu erwartenden Endhöhe der Bäume/Sträucher drei Bereiche unterschieden (B: Bäume 2. Ordnung, C: Bäume 2. Ordnung und Sträucher; D: Sträucher)

		Westlicher Bereich (Rütte 1)	Östlicher Bereich (Rütte 2)
A	5-m Streifen im Norden (an Altholzrand angrenzend)	Keine Bepflanzung	Keine Bepflanzung
B	6-7 m Streifen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Salix caprea (Sal-Weide) ➤ Sorbus aucuparia (Vogelbeere) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Populus tremula (Aspe) ➤ Salix caprea (Sal-Weide) ➤ Prunus avium (Vogelkirsche)
C	6-7 m Streifen (Mitte)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Salix aurita (Ohr-Weide) ➤ Sorbus aucuparia (Vogelbeere) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Salix aurita (Ohr-Weide) ➤ Sorbus aucuparia (Vogelbeere) ➤ Malus sylvestris (Wildapfel)
D	6-7 m Streifen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rhamnus frangula (Faulbaum) ➤ Sambucus racemosa (roter Holunder) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Crataegus monogyna (Weissdorn) ➤ Sambucus racemosa (roter Holunder) ➤ Corylus avellana (Haselnuss)
E	5-m Streifen im Süden (an Offenland angrenzend)	Keine Bepflanzung	Keine Bepflanzung

Nachfolgende Grundsätze sind bei der Bepflanzung zu beachten:

Übernahme vorhandener Bestockung

Die (allerdings nur vereinzelt) vorkommenden Sträucher (und Laubbäume 2. Ordnung) sollten übernommen werden. Im Bereich A können einzelne Weißtannen aus der vorhandenen Verjüngung belassen werden.

Pflanzverband

Im Bereich B: Pflanzung im Weitverband (mind. 4-5 m), dabei keine Einzelmischung, sondern mind. 3-4 Exemplare der gleichen Art nebeneinander.

Im Bereich C: truppweise Pflanzung in größerem Verband (ca. 3-4 m); zwischen den Trupps 8-9 m Abstand belassen, um Solitärentwicklung zu ermöglichen

Im Bereich D: truppweise Pflanzung in mittlerem Pflanzverband (z.B. 2x2; 2x3); zwischen den Trupps ca. 10-15 m Abstand belassen, um die Entwicklung von natürlicher Sukzession zu ermöglichen

Verbisschutz

Es wird kein Wildschutzzaun errichtet. Für die besonders durch Wildverbiss gefährdeten Pflanzen (z.B. Prunus avia, Prunus malus) ist Einzelschutz erforderlich.

Anhang zu den Festsetzungen - Artenliste:

Es wird empfohlen die nachfolgenden Baum- und Straucharten, die der Liste "Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, entnommen wurden, anzupflanzen. Vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Herkunftsgebiet (7): Süddeutsches Hügel- und Bergland
Naturraum (154): Südöstlicher Schwarzwald

Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

Große Bäume:

SAh*	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
BAh*	Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Bi*	Betula pendula	(Hänge-Birke) *1
Es*	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche) *3

Kleine bis mittelgroße Bäume:

SEr*	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle) *1
GEr*	Alnus incana	(Grau-Erle) *1
ZP*	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi*	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche) *2
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
Vb	Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

Sträucher:

Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel) *1
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum) *2
HRo	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
OW	Salix aurita	(Ohr-Weide)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
THo	Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder) *2

Durch Fettschrift hervorgehoben sind Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

Bei den mit "*" gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

*1: allergene Arten

*2: giftige Arten

*3: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung der Gewöhnlichen Esche nicht empfohlen



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassadengestaltung

Die Gebäude sind alle 25 m durch entsprechende Gestaltungselemente wie Vor- oder Rücksprünge oder Kletterpflanzen mit vorgesetzten Rankhilfen zu gliedern.

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Die Dachneigung wird gemäß den Eintragungen als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

1.2.2 Als Dacheindeckung sind nicht reflektierende Materialien zu verwenden (Ausnahme: Solaranlagen).

1.2.3 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u. ä.

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2 Gestaltung befestigter Flächen

Auf den privaten Grundstücken sind die Stellplätze, soweit dort nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, in wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä., auszuführen.

2.3 Einfriedungen

Bei den Grundstückszufahren der zur Oberbränder Straße gelegenen Grundstücken sind im Bereich von 5,0 m jeweils seitlich sowie in das Grundstück geschlossene Einfriedungen jeglicher Art nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des LRA Breisgau-Hochschwarzwald Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist zu vermeiden.
2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
4. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
7. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (z.B. Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern.
2. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
4. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2 Hinweis des LRA Breisgau-Hochschwarzwald Gesundheitsschutz

Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen sind verpflichtet, diese dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

3 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege

Am Rand des Planungsgebiets liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG nördlich der Oberbränder Straße:

Das Wegekreuz aus rotem Sandstein setzt sich aus einem Inschriftensockel und dem sich darauf erhebenden Kreuz mit Korpus zusammen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Landesamt für Geologie und Rohstoffe

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein). Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.



Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5 Pflichten des Eigentümers – § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Stützbeton (Rückenstütze) für Randsteine, Einfassungen u.ä. gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

6 Empfehlungen zur Anlage von Stellplätzen

Im Rahmen der Ausarbeitung der Bauantragsunterlagen ist anzustreben, die erforderlichen Stellplätze in mehrgeschossigen Parkpaletten oder in den Untergeschossen der Gebäude unterzubringen.

7 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.

Bei einem Gewerbegebiet mit einer GFZ < 2,4 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Freiburg, den 16.03.2017 BU-ta
29.03.2017 FEU
24.04.2017
29.05.2019
25.09.2019 BU-FEU
18.12.2019 BU-ta

Eisenbach (Hochschwarzwald), den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

103Sch10.doc

.....
Alexander Kuckes, Bürgermeister



Fertigung:

Anlage:

Blatt:..... 1 - 20

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

Gewerbegebiet "Rütte II"

der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald), OT Oberbränd
(Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)



Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	1
1.1	Bedarf an Gewerbeflächen.....	1
1.2	Verfahren	2
2	Übergeordnete Planung	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Europäisches Netz "Natura 2000"	4
2.3	Naturschutzgebiet	4
2.4	Landschaftsschutzgebiet.....	5
2.5	Besonders geschützte Biotope.....	5
2.6	Wald.....	5
2.7	Flächennutzungsplan	6
2.8	Untersuchung Gewerbegebietsflächen.....	7
3	Derzeitige Situation	8
3.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	8
3.2	Nutzung.....	9
3.3	Altlasten	9
3.4	Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung.....	9
4	Städtebauliche Konzeption	10
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.3	Bauweise.....	12
4.4	Leitungen • Leitungsrechte	12
4.5	Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)	12
4.6	Bauabschnitte	13
4.7	Verkehrliche Erschließung.....	13
4.8	Lärmschutz.....	13
4.9	Wasserwirtschaftliche Belange	15
4.9.1	Hochwasserschutz	15
4.9.2	Starkregenereignisse	16
4.10	Störfallbetriebe	16
5	Umweltbericht	16
6	Ver- und Entsorgung	16
6.1	Wasserversorgung	16
6.2	Entwässerung	16
6.3	Abwasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung	17
6.4	Energieversorgung	17
7	Flächenbilanz	17
8	Kostenschätzung	18
9	Beabsichtigte Maßnahmen	18

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) hat am 29.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Rütte II" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Ziel der Planung ist die Schaffung und Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen. Die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) verfolgt das Ziel, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowohl auf konkrete Ansiedlungsvorhaben zu reagieren als auch mittelfristig gewerbliche Bauflächen für die örtlichen Gewerbetreibende zur Verfügung zu stellen. Insgesamt soll somit der Gewerbestandort Eisenbach (Hochschwarzwald) gesichert werden.

Außerdem schafft die Gemeinde mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Erschließung und Bebauung des Gewerbegebiets "Rütte II".

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der baulichen Entwicklung dieses Bereichs im Ortsteil Oberbränd sichergestellt werden.

Darüber hinaus bildet der Bebauungsplan die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen, insbesondere die Durchführung von Maßnahmen zur Bodenordnung nach § 45 f. BauGB und zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 33 f KAG.

1.1 Bedarf an Gewerbeflächen

Die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) stellt unter den Gesichtspunkten der Raumordnung eine "atypische Kommune" im ländlichen Raum des Regierungsbezirks Freiburg dar. Sie ist kein "zentraler Ort" und nicht an einer Entwicklungsachse gelegen. Die besondere gewerbliche Bedeutung kam bisher im rechtswirksamen Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein 1995 durch die Ausweisung als "Standort für gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten (GE)" zum Ausdruck. Nicht nachvollziehbar stellt sich für die Kommune die nun entfallene gewerbliche Ausweisung in der inzwischen beschlossenen Fortschreibung des Regionalplans dar, insbesondere mit Blick auf den zu erwarteten Flächenbedarf aufgrund der Bedeutung der Gemeinde als Arbeitsplatzstandort für die Region mit einem sehr hohen Einpendleranteil sowie Verflechtungen zu (Zuliefer-)Betrieben in der Raumschaft.

Im Ort haben viele Firmen, teilweise Weltmarktführer, ihren Sitz. Mehr als 1.675 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gibt es in der 2.160-Einwohner-Gemeinde, davon sind 94 % im produzierenden Sektor tätig. Über 1.250 Arbeitnehmer pendeln täglich hierher ein.

In den Jahren 2008/2009 konnte aufwändig das GE "Rütte" im Ortsteil Oberbränd mit 5,2 ha Netto-Baufläche ausgewiesen werden. Nur dadurch war die Abwanderung einer Feinmechanik-Firma mit über 40 Arbeitsplätzen zu vermeiden. Das Unternehmen hat 2,0 ha gekauft und darauf sein neues Gewerbeobjekt – Produktionshalle und Verwaltungsgebäude – erstellt. Auch eine weitere örtliche Firma (110 Beschäftigte) konnte zur Sicherung der Entwicklung am Standort 1,3 ha erwerben. Darüber hinaus haben die hiesige Bauunternehmung sowie ein weiteres Unternehmen ihre Betriebsstätten aus einem Wohngebiet bzw. aus dem Außenbereich dorthin verlagert (zusammen 1,0 ha).

2017 siedelte sich eine Firma aus dem an den Ortsteil Schollach angrenzenden Urach-Tal auf der im GE "Rütte" gekauften 0,6 ha großen Fläche an und will zu den 13 bestehenden weitere 10 Arbeitsplätze schaffen.

Im GE "Rütte" gibt es nach dem Verkauf von Bauplätzen in der Größenordnung von insgesamt 5,2 ha innerhalb von sechs Jahren seit März 2011 keine freie Parzelle mehr. Die Gemeinde verfügt derzeit auf ihrer gesamten Gemarkung über keine eigenen Gewerbebaugrundstücke mehr. Es besteht aber ungebrochen eine Nachfrage örtlicher Unternehmen.

Deshalb stand vor Jahren die Entscheidung über eine Ausweisung des GE "Rütte II" als Erweiterung des bisherigen GE "Rütte" in östlicher Richtung an. Die Haupt-Erschließungsachse ("Neue Gewerbestraße") nach Osten hat man dafür bereits vor Jahren entsprechend angelegt.

Die Festlegung auf den Standort "Rütte" als gewerblicher Schwerpunkt der Kommune ist das Ergebnis einer Untersuchung aller Gewerbeflächenpotentiale in der Gesamtgemeinde (vier Gemarkungen) durch ein Fachbüro in den Jahren 2006/2008), welche die Baurechtsbehörde beim LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Freiburg i.Br., eingefordert hatte. Im weiteren Zusammenhang war damals von Seiten des Naturschutzes angeregt worden, "im Hinblick auf den Erhalt ... weiterer Offenlandflächen ..., die Flächensuche im Gemeindegebiet Eisenbach auf ökologisch geringerwertige (Wald-)Bereiche auszudehnen".

Die Gemeinde muss die Voraussetzungen für die Expansion der ortsansässigen Betriebe schaffen.

So liegt der Gemeinde die Zusage eines örtlichen Unternehmens mit 160 Beschäftigten zum Erwerb eines rd. 3,0 ha großen Grundstücks zur Auslagerung eines Betriebszweigs vor. Darüber hinaus hat ein weiteres Unternehmen mit einem Firmensitz in der Gemeinde (530 Beschäftigte) angefragt, ob in etwa fünf Jahren zur Stärkung und Weiterentwicklung des Eisenbacher Standorts ein Bauplatz mit 2,0 ha Größe zur Errichtung einer neuen Produktionshalle angeboten werden kann. Ebenso besteht konkretes Interesse an zwei örtlichen Betrieben im GE "Rütte II" Gewerbegrundstücke mit jeweils rd. 0,2 ha zu erwerben.

1.2 Verfahren

Am 29.03.2017 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Rütte II" und die Änderung des Flächennutzungsplans für den diesbezüglichen Bereich veranlasst sowie die sogenannte Frühzeitige Beteiligung als formalen Verfahrensschritt eingeleitet. Diese ist im April/ Mai 2017 durchgeführt worden.

Nach Gesprächen mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein, dem Regierungspräsidium Freiburg – Referat Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz sowie Fachbereich Forstpolitik und Forstliche Förderung – und dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald im März 2017 sowie aufgrund der Stellungnahmen dieser Ämter/Institutionen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ist klar, dass die Gemeinde nur eine Planung vorantreiben darf, die sich an der bestehenden Nachfrage orientiert. Die Möglichkeit, den Unternehmen ein Angebot an gewerblichen Bauflächen zu unterbreiten, auf das diese – in Bezug auf Größe des Grundstücks und Zeitpunkt der Inanspruchnahme – flexibel reagieren könnten, ist der Gemeinde damit nicht möglich.

In der Gemeinderatssitzung am 15.03.2018 wurden die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen beraten und nach Abwägung der Beschluss zum neuen Entwurf des Bebauungsplans gefasst. Dieser sieht eine Reduzierung des Planungsgebiets von ca. 9,8 ha auf ca. 6,6 ha vor.

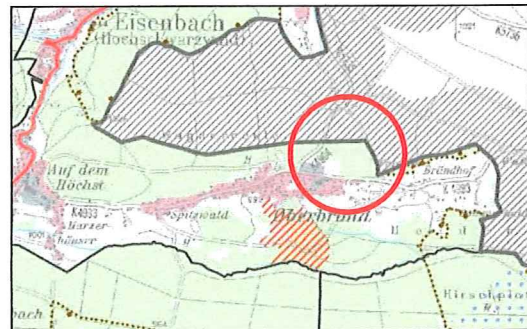
Sowohl im Hinblick auf die Bebauungsplan-Aufstellung als auch die Flächennutzungsplan-Änderung wird dieser reduzierte Geltungsbereich zugrunde gelegt.

Dieser Plan stellt auch die Grundlage dar für die Erstellung der Umweltverträglichkeitsstudie, das Verfahren der Waldumwandlung sowie das Verfahren bezüglich der Landschaftsschutzgebiets-Änderung.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Regionalplan

Nach Regionalplan 1995 war die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) als "Siedlungsbereich" mit "gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten kleineren Umfangs zur Verbesserung der lokalen und nahbereichsbezogenen Arbeitsplatzstruktur (bis zu 10 ha)" ausgewiesen.



Im gesamtfortgeschriebenen Regionalplan von 2017 ist die Einstufung als Standort für gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten bzw. "Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Siedlungsbereich Gewerbe)" nicht mehr aufgeführt - obwohl die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) mit ihren atypisch großen und zahlreichen Gewerbebetrieben unverändert einen bedeutenden Arbeitgeber in der Region darstellt.

Nach Plansatz 2.4.2.1 ist Eisenbach eine Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe. Die Entwicklung ist über einen Orientierungswert von 3 - 5 ha Gewerbefläche für 15 Jahre beschrieben.

Es wird jedoch unter Ziff. 2.4.2.2 der Satzung darauf hingewiesen:

"Grundsatz:

In begründeten Fällen können höhere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zugrunde gelegt werden, wenn der Flächenbedarf von bereits ortsansässigen Unternehmen ausgeht, nicht durch innerbetriebliche Umstrukturierungen am Standort abgedeckt werden kann, sich das Vorhaben siedlungsstrukturell einpasst und davon ausgehende Belastungen standortverträglich sind."

Diese Voraussetzungen für einen höheren Gewerbeflächenbedarf wurden von der Gemeinde anlässlich eines Abstimmungsgesprächs am 08.03.2017 nachvollziehbar dargelegt (s. Begründung Ziff. 1.1).

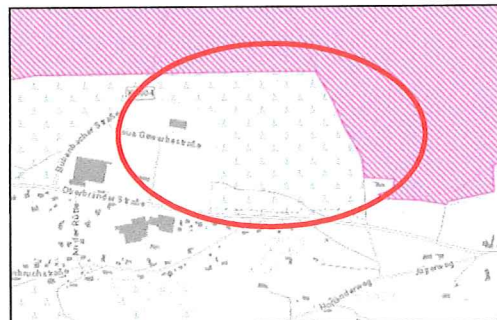
Die perspektivische Betrachtung des Gesamtkonzepts (ca. 10 ha) erscheint grundsätzlich plausibel, musste jedoch in den Bauleitplanverfahren unter Berücksichtigung des aktuellen Bedarfs und des Zeithorizonts von 5 Jahren reduziert werden.

Im Bereich der Neuausweisung selbst sind keine regionalplanerischen Restriktionen vorhanden.

2.2 Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 Abs. 1 + 2 BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EU-Vogelschutzrichtlinie befindet sich nördlich des Änderungsgebietes ein Vogelschutzgebiet, das mit der Gemarkungsgrenze zu Bräunlingen beginnt.



Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Rütte" geprüft (s. "Artenschutzrechtliche Beurteilung" (§ 42 BNatSchG" vom Büro für Landschaftsökologie LAUFER, JULI 2009). Im Ergebnis sind Beeinträchtigungen nicht festgestellt worden.

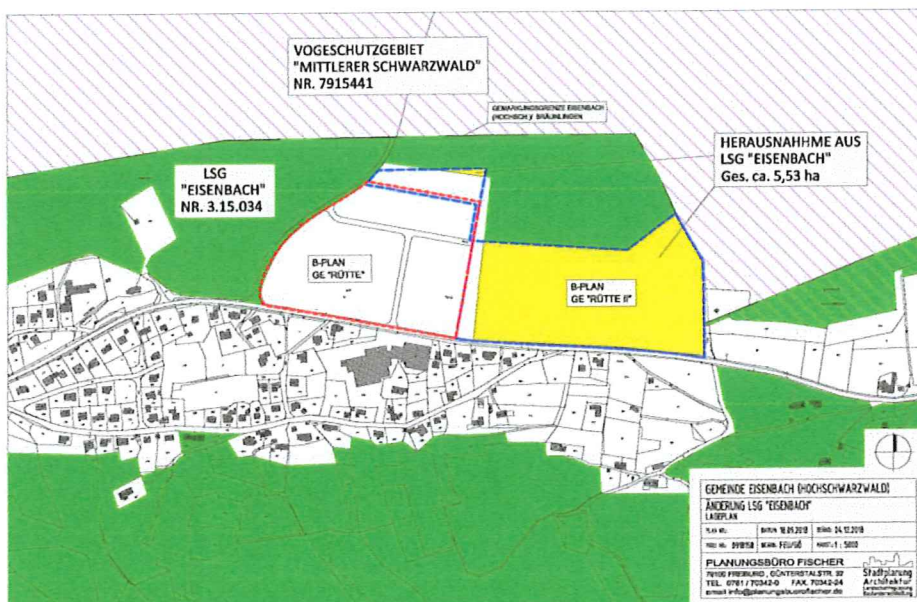
2.3 Naturschutzgebiet

Von der Neuausweisung der gewerblichen Baufläche ist kein Naturschutzgebiet betroffen.

2.4 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Rütte II" lag im Landschaftsschutzgebiet "Eisenbach". Da eine Bebauung dem Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung zuwider läuft, war eine Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

Von der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) wurde ein Verfahren zur Änderung des Landschaftsschutzgebiets eingeleitet. Für das bestehende Gewerbegebiet "Rütte" hatte man das Landschaftsschutzgebiet bereits 2009 um diesen Bereich reduziert.



(Quelle: Planungsbüro Fischer, 2018)

Mit Verordnung des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald als untere Naturschutzbehörde zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Eisenbach" vom 01.03.2019 ist eine Fläche von 5,5000 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen worden. Sie umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 143/4 der Gemarkung Oberbränd.

2.5 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich kein nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop.

2.6 Wald

Die Neuausweisung liegt vollständig, bis auf die anlässlich der Ausweisung des Gewerbegebiets "Rütte" bereits gerodeten Freihalteflächen (Waldabstand), innerhalb einer Waldfläche.

Eine Waldumwandlungsgenehmigung ist daher erforderlich. Die Waldumwandlungserklärung wurde von der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) bei der Körperschaftsforstdirektion Freiburg beantragt.

Durch die geplante Ausbildung eines 30m breiten Streifens als Niedrigwald soll die grundsätzliche Gefahrenlage beseitigt werden. Unabhängig hiervon ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall von der Baurechtsbehörde zu prüfen, ob von dem Wald oder auch nur von einzelnen Bäumen eine konkrete Gefahr ausgeht. Der Gefährdungsbereich ist im Zeichnerischen Teil gekennzeichnet. Zur Beurteilung der Gefahrenlage ist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Forstverwaltung zuständig.

Die Gemeinde ist Eigentümer des Waldes und stellt die Bewirtschaftung der Fläche als Niedrigwald sicher.

2.7 Flächennutzungsplan

Der betreffende Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach als Waldfläche ausgewiesen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird daher auch der Flächennutzungsplan geändert. Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde bei der VVG Titisee-Neustadt/Eisenbach von der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) beantragt. Am 05.04.2017 beschloss der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten.

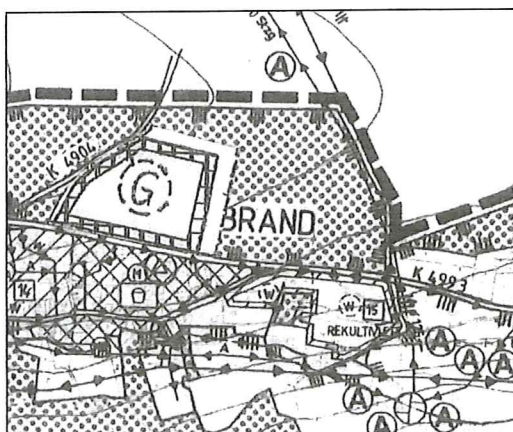
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 28.04.2017 bis 29.05.2017.

Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 10.10.2019 bis 10.11.2019.

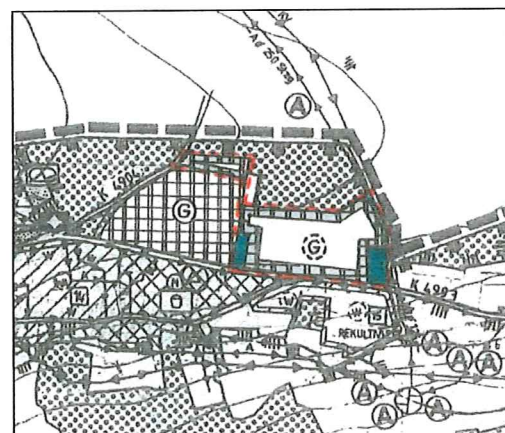
Die 12. Änderung des FNP wurde parallel hierzu vom 25.10.2019 bis 25.11.2019 durchgeführt.

Auch im FNP wurde in Abstimmung mit den Behörden für die Offenlage die Gewerbefläche entsprechend dem Bebauungsplan reduziert.

Nur wenn die Wirksamkeit der Flächennutzungsplan-Änderung vor der Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgt, ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht erforderlich.



Rechtswirksamer FNP



Geplante Änderung des FNP

2.8 Untersuchung Gewerbegebietsflächen

Die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) hat auf dem gesamten Gemeindegebiet im Jahre 2005 nach potenziellen Gewerbegebietsflächen gesucht und für 9 Flächen eine städtebauliche und landschaftsplanerische Bewertung vorgenommen.

Nachdem die zunächst am besten geeignete Fläche ("Gewerbegebiet Süd"/ Ortsteil Eisenbach) aufgrund von Biotopflächen nicht in dem für die Gemeinde erforderlichen Maß zur Sicherung des Gewerbebestandes Eisenbach (Hochschwarzwald) bebaut werden konnte, wurden in die Standortfindung auch Waldflächen einbezogen und als Fläche 10 der Bereich "Rütte" im Ortsteil Oberbränd als potentielles Gewerbegebiet ermittelt (s. Abschnitt 5.7 Alternativenprüfung im Umweltbericht zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte" von 2009).

Untersucht wurden folgende Flächen:

- Fläche 1** Felsental / Unterschollach
- Fläche 2** Steingremmen / Bubenbach (Unterschollach)
- Fläche 3** Hauptstraße / Eisenbach
- Fläche 4** Gewerbegebiet "Süd" / Eisenbach
- Fläche 5** Landesstraße 172 / Eisenbach
- Fläche 6** Harzerhäuser / Eisenbach
- Fläche 7** Brandkopf / Oberbränd
- Fläche 8** Mösle / Eisenbach
- Fläche 9** Bauhof / Eisenbach
- Fläche 10** Erweiterung GE "Rütte" / Oberbränd

Eine Überprüfung auf der Gemarkung Eisenbach (Hochschwarzwald) hat ergeben, dass keine weiteren Flächen als gewerbliche Bauflächenpotentiale zur Verfügung stehen.

Die Fortschreibung der "Alternativenprüfung und Gebietsbewertung von 2009" ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Da die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) im gesamten Gemeindegebiet über keinerlei problemlos erschließbare Gewerbegrundstücke verfügte, wurden die Waldflächen für eine gewerbliche Nutzung gerodet. Dies war möglich, da Eisenbach über einen Waldanteil von 66 % der Gemarkungsfläche verfügt.

Zwischenzeitlich sind die ausgewiesenen Gewerbeflächen entweder bereits bebaut oder aber an Firmen verkauft. Deshalb will die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) auch die angrenzenden Waldflächen als Gewerbefläche "Rütte II" ausweisen.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde zwingend notwendig Flächen für die Eigenentwicklung vorhalten muss, um für die Umsiedlung einheimischer Betriebe schnell geeignete Gewerbeflächen anbieten zu können.

Mit der Ausweisung des Gewerbegebiets "Rütte II" auf den Waldflächen nördlich der Oberbränder Straße wird es möglich, den aktuellen Bedarf zu befriedigen.

Deshalb wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Rütte II" ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt (Parallelverfahren), die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet "Eisenbach" beantragt und ein Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 10 LWaldG gestellt.

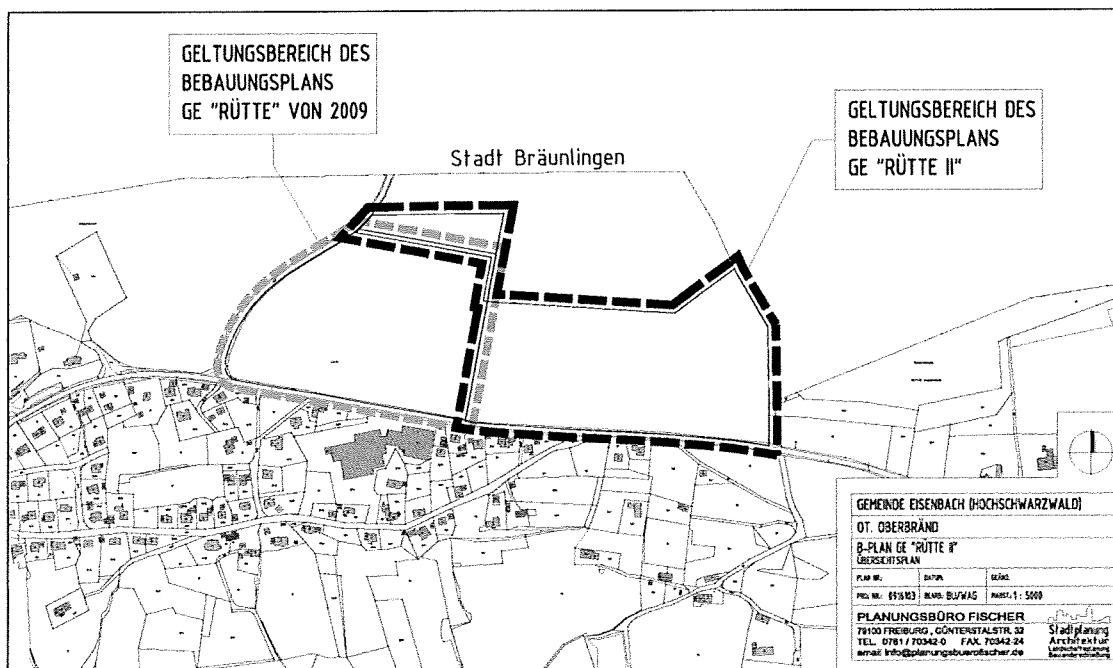
Mit Verordnung des Landratsamts vom 01.03.2019 ist eine Fläche von 5,5 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet "Eisenbach" entlassen worden.

3 Derzeitige Situation

3.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Rütte II" umfasst ohne Überlappung mit dem Bebauungsplan GE "Rütte" eine Fläche von insgesamt ca. 6,5 ha. Er liegt im Nordosten der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) im Ortsteil Oberbränd im östlichen Anschluss an das Gewerbegebiet "Rütte" nördlich der K 4993 (Oberbränder Straße).

Mit diesem Bebauungsplan werden die aktuell benötigten Flächen entsprechend dem Bedarf längs der Oberbränder Straße ausgewiesen. Zur Gemarkungsgrenze von Bräunlingen wird im Westen ein Abstand von mind. 50 m eingehalten, im Osten beträgt der Abstand (Waldflächen) ca. 140 - 155 m. Diese Waldflächen stellen für die Gemeinde eine potentielle Entwicklungsfläche für eine künftig benötigte Erweiterung dar.



(Quelle: Planungsbüro Fischer)

Nördlich des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Rütte" von 2009 werden weitere Flächen bis auf 50 m Abstand zur Gemarkungsgrenze Bräunlingen einbezogen. Diese dienen den Firmen an der Neuen Gewerbestraße als Erweiterungsflächen.

Nördlich der Neuen Gewerbestraße werden Teilflächen des bestehenden Gewerbegebiets "Rütte" mit ca. 6,00 m Tiefe in das Planungsgebiet mit einbezogen. Dies dient der Aufhebung der hier ausgewiesenen Baugrenzen. Damit kann eine zusammenhängende Bebauung über die Grenzen des bestehenden Bebauungsplans hinaus errichtet werden.

Im Osten grenzt die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets an die Alte Bubenbacher Straße, die teilweise auf der Gemarkung Bräunlingen liegt.



3.2 Nutzung

Die Fläche ist mit Ausnahme der bereits gerodeten 30 m-Waldabstandsfläche im Anschluss an die ausgewiesene Gewerbefläche "Rütte" vollständig mit Wald bestanden.

3.3 Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlastenstandorte bekannt.

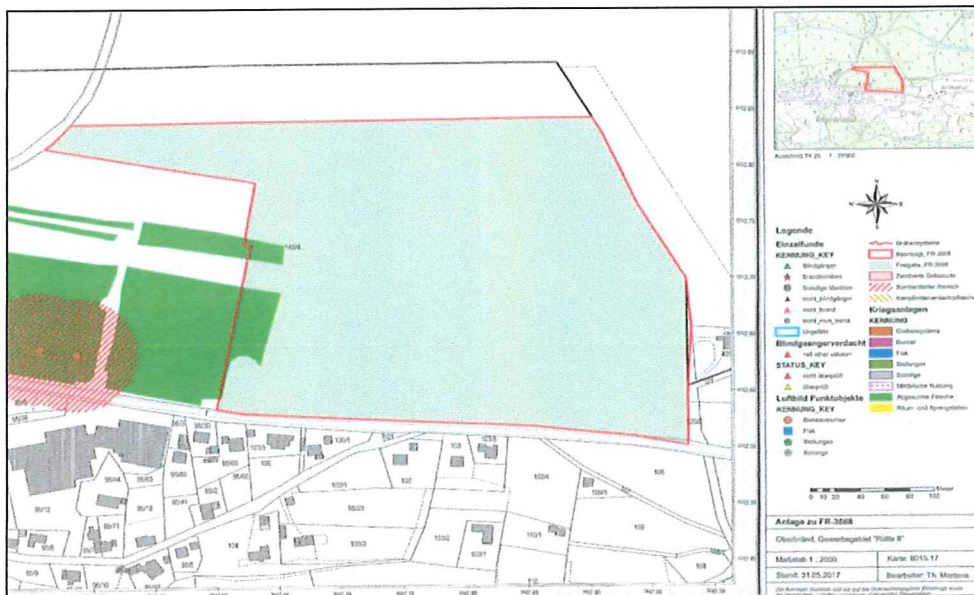
3.4 Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung

Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Stuttgart wurde mit Schreiben vom 31.05.2017 mitgeteilt:

Für das o.g. Objekt wurde bereits unter Az. FR-3517 eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Diese Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Nach unserem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der hierbei verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen! Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.



(Quelle: RP Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 2017)

4 Städtebauliche Konzeption

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte II" soll den in der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) ansässigen Betrieben Gelegenheit zur Erweiterung bzw. zu einer Verlagerung ihrer expandierenden Betriebe an einen zukunftssicheren Standort gegeben werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans GE "Rütte II" umfasst insgesamt ca. 6,6 ha – einschließlich der Einbeziehung bereits ausgewiesener Geländestreifen, Verkehrs- und Grünflächen sowie Flächen für Oberflächenentwässerung. Neu ausgewiesen werden Gewerbeflächen von ca. 5,3 ha.

Die getroffenen Festsetzungen sollen eine möglichst flexible Bebauung des Gewerbegebiets ermöglichen. Die Festsetzungen orientieren sich an den im angrenzenden Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte" festgelegten Vorgaben.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die gesamten Bauflächen im Plangebiet werden als Gewerbegebiet – GE gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Um den Charakter des Gebietes für gewerbliche Zwecke zu stärken, sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke unzulässig, da diese auch an anderer Stelle der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) in zentraler Lage möglich sind.

Im gesamten Planungsgebiet können Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) zugelassen werden, da gerade bei kleineren Betrieben nicht auszuschließen ist, dass der Betriebsinhaber bei seinem Betrieb wohnen will.

Vergnügungsstätten wie z. B. Spielhallen werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Derartige Einrichtungen würden der Struktur und dem Preisgefüge im Gewerbegebiet widersprechen. Außerdem soll das Gewerbegebiet gezielt den heimischen Betrieben zur Verfügung gestellt werden.

Zur Sicherstellung ausreichender Kapazitäten an Gewerbegrundstücken und zur Verhinderung möglicher Einzelhandelsagglomerationen werden selbständige Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Zugelassen wird lediglich der Verkauf von Waren, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, be- oder verarbeitete Produkte zu veräußern und wenn die Verkaufsfläche max. 200 m² (Werksverkauf) beträgt.

Die genannten Regelungen der Zulässigkeit von Nutzungen stehen prinzipiell vor dem Hintergrund, dass die Bauflächen im Plangebiet im Wesentlichen einer tatsächlich gewerblichen Nutzung einschließlich der damit in Verbindung stehenden ergänzenden Einrichtungen zugeführt werden sollen.

Mit der nur eingeschränkten Zulässigkeit von den Betrieben zugeordneten Verkaufsstätten wird außerdem eine Störung und Gefährdung des innerörtlichen Einzelhandels vermieden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebiets am Ortsrand und dem Ziel nach einer intensiven Eingrünung ergeben.

Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl • Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet gemäß dem laut § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß für Gewerbegebiete festgesetzt und ermöglicht eine Minimierung des Flächenverbrauchs.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im gesamten Planungsgebiet gemäß dem laut § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß für Gewerbegebiete festgesetzt und ermöglicht bei Bedarf i.V.m. der festgesetzten max. Wandhöhe auch eine 3-geschossige Nutzung der Baukörper.

Ergänzend wird die maximale Zahl der Vollgeschosse mit drei Vollgeschossen festgelegt.

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Höhen werden entsprechend dem aktuellen Bedarf und unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und des Landschaftsbilds begrenzt.

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt. Gegenüber dem angrenzenden Gewerbegebiet wird die zulässige Wandhöhe erhöht. Die Höhen werden in Bezug zu NN festgelegt.



Um im Hinblick auf die Gebäudehöhe den Betrieben mehr Flexibilität für heute häufig erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie Aufzüge, Silos, Kräne etc. zuzugestehen, darf die festgesetzte Höhe für derartige Anlagen um maximal 3 m überschritten werden. Solche Aufbauten und Bauteile werden dabei in der Summe ihrer Grundflächen auf maximal 20 % der zulässigen überbaubaren Grundfläche beschränkt.

4.3 Bauweise

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise, bei der Gebäudelängen bis max. 150 m zulässig sind, soll einer Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeit der Gewerbebetriebe Rechnung getragen werden, zumal es sich bei den Gewerbebetrieben in der Gemeinde gezeigt hat, dass ähnlich dimensionierte Gebäudelängen aus funktionalen Gründen erforderlich sind. Die zunehmende Automatisierung der Betriebsabläufe erfordert diesen höheren Flächenbedarf.

4.4 Leitungen • Leitungsrechte

Innerhalb der Gewerbeflächen sind Leitungen zur Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erforderlich. Diese werden durch den Eintrag von Leitungsrechten im Bebauungsplan berücksichtigt.

4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebiets ins Orts- und Landschaftsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung wird ein grober Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann. Damit soll ein in Grundzügen einheitlicher Gebietscharakter gewährleistet werden.

Die Gestaltung der unbebauten Flächen der gewerblichen Grundstücke wird lediglich bezüglich der Einfriedungen, der Versiegelung bzw. der gärtnerischen Gestaltung vorgegeben.

Um die versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird generell eine Minimierung der befestigten Flächen angestrebt. Darüber hinaus wird für Stellplätze die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Pflaster, Kies) vorgegeben.

Um langfristige Bodenkontaminationen durch die Versickerung zu vermeiden, sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur zulässig, wenn sie durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit eine Auslösung von Metallbestandteilen behandelt wurden. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangüberdachungen, Erker u. ä.

4.6 Bauabschnitte

Von der Gemeinde war ursprünglich beabsichtigt, das gesamte Gebiet als Gewerbefläche gegliedert in 2 Bauabschnitte auszuweisen. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde das Planungsgebiet verkleinert auf den Umfang des aktuellen Bedarfs.

Die ursprünglich als 2. Bauabschnitt vorgesehenen Waldflächen nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans GE "Rütte II" werden nicht überplant.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt durch Verlängerung der von der Bubenbacher Straße (K 4904) kommenden Neuen Gewerbestraße mit Anschluss an die Oberbränder Straße (K 4993).

Im Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte" von 2009 wurde die Weiterführung der Gewerbestraße bereits vorgesehen.

Die Breite dieser inneren Erschließungsstraße ist mit 7,0 m mit einem einseitigen Gehweg von 1,5 m vorgesehen.

Die geplante östliche Erweiterung des Gewerbegebiets mit neuer Zufahrt liegt derzeit außerhalb der straßen-rechtlichen Ortsdurchfahrt. Es gilt daher § 22 Abs. 1 StrG, wonach bis 15 m Entfernung gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand das absolute Anbauverbot gilt.

Diesbezüglich fand vor Ort ein Abstimmungsgespräch am 13.11.2019 statt.

Es wurde von den Vertretern des Landratsamtes und der Straßenmeisterei Titi-see kein Hinderungsgrund für eine Verlegung der OD-Grenze gesehen.

Das geplante Gewerbegebiet wird somit künftig innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt liegen.

Bauliche Eingriffe in die Kreisstraße sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

4.8 Lärmschutz

Bereits für den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte" von 2009 wurde ein Lärmgutachten vom Ing.-Büro ISW, Reute, ausgearbeitet und maximale Werte für die Emissionskontingente bestimmt.

Die Emissionskontingente wurden für die einzelnen Teilflächen differenziert entsprechend dem Gutachten im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Gutachten des Ingenieurbüros ISW, Rink, Nr. 4511/981 vom 18.03.2009 wurde 2009 dem Bebauungsplan GE "Rütte" beigelegt.

Auch für die geplante Erweiterung wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, um eine unzulässige Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung auszuschließen.

In diesem schalltechnischen Gutachten¹ des Ingenieurbüros für Schallschutz, Dr. Jans werden für einzelne Teilflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sogenannte Emissionskontingente L_{EK} bestimmt.

¹ Büro für Schallschutz Dr. Jans, Ettenheim: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rütte II" auf Gemarkung Oberbränd
- Lärm-Emissionskontingentierung für das Plangebiet; Schalltechnisches Gutachten Nr. 6103/1280 vom 29.06.2017

Diese begrenzen die Lärmentwicklung der zulässigen Nutzungen der jeweiligen Teilfläche während der Tages- und während der Nachtzeit.

Da sich jenseits der Oberbränder Straße u. a. schutzbedürftige Gebäude mit Wohnnutzung befinden, muss durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rütte II" sichergestellt werden, dass die zukünftige bestimmungsgemäße bauliche und betriebliche Nutzung des Plangebiets keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft zur Folge haben wird.

In Bebauungsplänen können für einzelne Teilflächen Werte für das "Emissionskontingent" (LEK) festgesetzt werden. Diese begrenzen die zulässige Schallemission aus der betreffenden Teilfläche derart, dass auch unter Berücksichtigung der jeweils maximal zulässigen Schallemission aus benachbarten Teilflächen eine Überschreitung der maßgebenden Referenzwerte an außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen schutzbedürftigen Einwirkungsorten verhindert wird.

Gemäß dem Gutachten Nr. 6103/1280 vom Büro für Schallschutz vom 29.06.2017 werden im Bebauungsplan festgesetzt:

"Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche A: LEK,tags = 56 dB(A); LEK,nachts = 41 dB(A)

Teilfläche B: LEK,tags = 54 dB(A); LEK,nachts = 39 dB(A)

Teilfläche C: LEK,tags = 55 dB(A); LEK,nachts = 40 dB(A)

Teilfläche D: LEK,tags = 60 dB(A); LEK,nachts = 45 dB(A)

Teilflächen E und F: LEK,tags = 59 dB(A); LEK,nachts = 44 dB(A)

Teilfläche G: LEK,tags = 61 dB(A); LEK,nachts = 46 dB(A)

Teilfläche H: LEK,tags = 62 dB(A); LEK,nachts = 47 dB(A)

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor (Bezugspunkt: R = 3447600 und H = 5312584) erhöhen sich die Emissionskontingente um ein Zusatzkontingent LEK,zus von:

"tags" LEK,zus = 5 dB(A) in Richtungssektor (280° bis 360°, 0° bis 90°)

"nachts" LEK,zus = 5 dB(A) in Richtungssektor (280° bis 360°, 0° bis 90°)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5; für Immissionsorte innerhalb des Richtungssektors ist LEK durch LEK + LEK,zus zu ersetzen."

Die Flächenabmessung der den o. g. Werten für das Emissionskontingent zugeordneten Teilflächen ist im Bebauungsplan ebenfalls anzugeben. In den Lageplan in Anlage 14 sind die Teilflächen Abis H und die jeweils zuzuordnenden Werte für das Emissionskontingent sowie der vorgeschlagene Richtungssektor eingetragen.

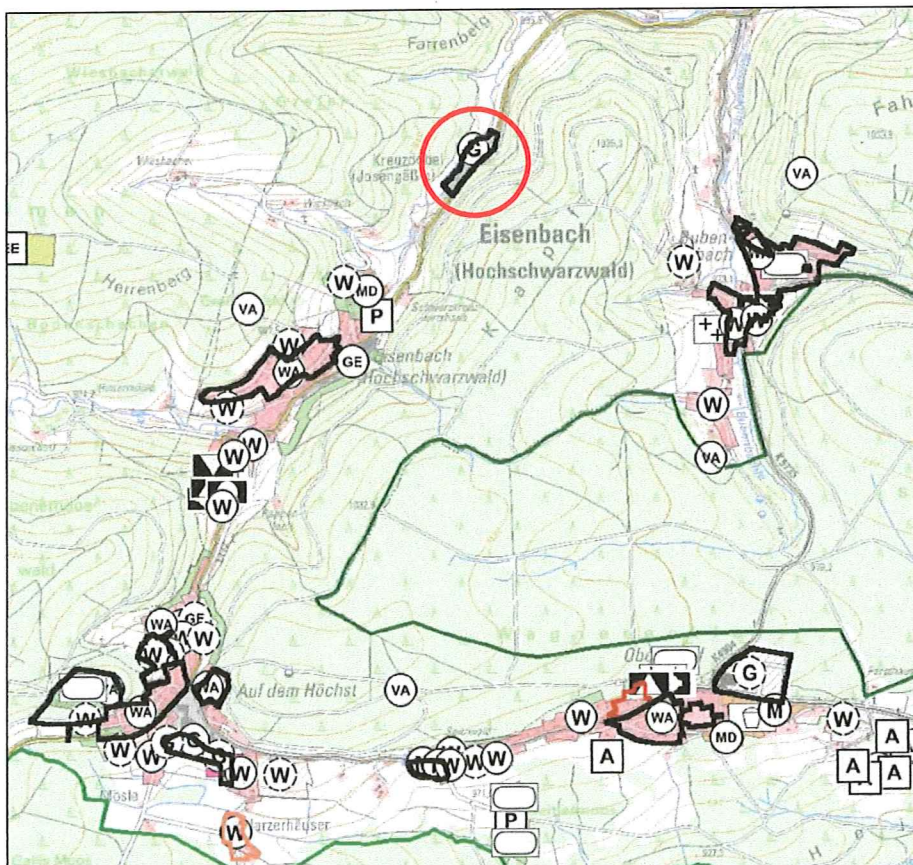
Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Werte des Emissionskontingents ist jeweils bei der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung nachzuweisen.

Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z. B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm [4] zu berücksichtigen.

Da die Festlegung der Werte für das Emissionskontingent ausschließlich unter dem Aspekt der Vermeidung einer unzulässigen Betriebslärmwirkung im Bereich von "Wohnbauflächen" (W), "gemischten Bauflächen" (M) bzw. für den schutzbedürftigen Außenbereich (AU) erfolgte, ist zusätzlich nachzuweisen, dass an schutzbedürftigen fremden Einwirkungsorten innerhalb des Plangebiets "GE Rütte II" und des benachbarten Plangebiets "GE Rütte" die dort jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Das Planungsgebiet wird gegliedert in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten. Auch gebietsübergreifend wird eine Gliederung mit einem Gebiet ohne Emissionsbeschränkung vorgenommen.

Dabei handelt es sich um das nicht kontingentierte "Gewerbegebiet Josengäßle" im Ortsteil Bubenbach.



(Quelle: Geportal, 2019)

4.9 Wasserwirtschaftliche Belange

4.9.1 Hochwasserschutz

Eine Hochwassergefährdung liegt gemäß den Hochwassergefahrenkarten der LUBW nicht vor.

Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind nicht ausgewiesen.

4.9.2 Starkregenereignisse

Von Starkregen spricht man, wenn es in kurzer Zeit und lokal begrenzt intensiv regnet. Niederschlagsereignisse von z.B. 40, 60 oder mehr als 100 l pro m² in einer Stunde können gerade in den Sommermonaten in Verbindung mit heftigen Gewittern große Schäden verursachen. Im Gegensatz zu Hochwasser an großen Flüssen ist der genaue Ort und Zeitpunkt von Starkregen kaum vorher-sagbar.

Eine Überflutung der gewerblichen Flächen bei Starkregen kann nicht ausge-schlossen werden. Dies bedeutet, dass bei einer Bebauung bauliche Vorkeh-rungen oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Starkregen geprüft werden sollen.

4.10 Störfallbetriebe

Störfallbetriebe im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Gewer-begebiet "Rütte II" sind der Gemeinde nicht bekannt.

5 Umweltbericht

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). In einem Umweltbericht sind die vo-raussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu be-werten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Ab-wägung zu berücksichtigen.

Zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte II" wird ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB angefertigt.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung ist die Gemeinde Eisenbach (Hoch-schwarzwald).

Durch die Verlängerung in der geplanten internen neuen Erschließungsstraße wird ein Ringschluss zwischen der Oberbränder Straße und der Bubenbacher Straße herbeigeführt. Die Leitung führt von der Bubenbacher Straße weiter in nördliche Richtung zum neuen Hochbehälter.

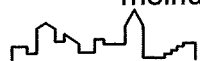
Die Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden wird nach Aussage der Gemeinde sichergestellt.

6.2 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Zuständig ist der Abwasser-zweckverband Eisenbach / Vöhrenbach.

Die Ableitung erfolgt über eine neu zu bauende Ortskanalisation.

Zur Sicherung einer Ableitung der Wassermengen in Freispiegelgefälle werden auf mehreren konzipierten Grundstücken Leitungsrechte zugunsten der Ge-meinde und dem Abwasserzweckverband ausgewiesen.



6.3 Abwasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung

Die Entwässerung erfolgt grundsätzlich im Trennsystem.

Bereits anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Rütte" ergab eine vorgenommene Baugrunduntersuchung keine Eignung für Regenwasserversickerung. Daher wurde ein Regenrückhaltebecken in Form eines Erdbeckens zur Abflussdrosselung des anfallenden Regenwassers vorgesehen, bevor dieses dann zeitverzögert in den Brändbach fließt.

Das Konzept zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung wurde 2009 vom Ingenieurbüro Himmelsbach + Reichert, Müllheim erarbeitet und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald abgestimmt.

Entsprechend dem geotechnischen Gutachten der Ingenieurpartnerschaft Neumann + Schweizer vom 31. Mai 2017 ist eine Versickerung aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist deshalb über Sammelleitungen in eine entsprechend dimensionierte Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung zu führen.

Eine Brauchwassernutzung ist unabhängig davon möglich.

Entsprechende Untersuchungen und Berechnungen sind vom Ingenieurbüro Himmelsbach + Reichert im Auftrag der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) durchgeführt und mit dem Landratsamt abgestimmt worden.

Neben einer Vergrößerung des Rückhaltebeckens für das bestehende Gewerbegebiet wird ein zweites Erdbecken an der tiefsten Stelle des Planungsgebietes im Südosten vorgesehen.

6.4 Energieversorgung

Zuständig für die Versorgung mit Elektrizität ist die Energiedienst AG mit Sitz in Rheinfelden.

Die Energieversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz in der Oberbränder Straße.

Eine Erdgasleitung ist nicht vorhanden.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca.	6,571 ha
davon Überlagerung GE "Rütte"	ca.	0,115 ha
Gewerbegebiete	ca.	5,516 ha
davon Überlagerung GE "Rütte"	ca.	0,109 ha
Verkehrsflächen, öffentlich	ca.	0,412 ha
Grünflächen,	ca.	0,643 ha
davon Regenrückhaltebecken	ca.	0,610 ha

8 Kostenschätzung

Kostenschätzung vom 26. Juni 2019:

Straßenbau	ca. 1,1 Mio. EUR
Kanalisation	ca. 1,8 Mio. EUR
Regenrückhaltebecken	ca. 0,3 Mio. EUR
Wasserversorgung	<u>ca. 0,3 Mio. EUR</u>
Gesamtsumme (inkl. MwSt.)	ca. 3,5 Mio. EUR

9 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden.

Freiburg, den 16.03.2017 BU-ba
 29.03.2017 BU-ta
 29.05.2019
 25.09.2019 BU-ba
 18.12.2019

Eisenbach (Hochschwarzwald), den

103Beg07.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
 Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
 Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
 Planer

.....
 Alexander Kuckes, Bürgermeister

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte II" der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald), OT Oberbränd

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen anlässlich der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (10.10.2019 – 10.11.2019)

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
1 Regierungspräsidium Freiburg, - Ref. 91, Landesamt für Geologie, Roh- stoffe u. Bergbau -	14.10.2019	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 18.05.2017 sind von unserer Seite zum vorgelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme
	18.05.2017	<p>Geotechnik Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein). Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baulandaufbau, zu Bodenkenntwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Bezüglich Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz keine Hinweise und Anregungen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil aufgenommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil bereits aufgenommen.</p> <p style="text-align: right;">Kenntnisnahme</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
2 Regierungspräsidium Freiburg - Ref. 21, Raumord- nung, Baurecht	18.10.2019 Es sind – vorbehaltlich der Änderung des Flächennutzungsplans sowie Waldumwandelungsgenehmigung – unter raumordnerischen Gesichtspunkten keine Bedenken geltend zu machen oder Anregungen zu geben.	Kennntnisnahme
3 Regionalverband Südlicher Oberrhein	22.10.2019 Am 08.03.2017 hat ein Abstimmungsgespräch betr. der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Eisenbach stattgefunden. Hierbei hat das Regierungspräsidium darauf hingewiesen, dass der Planungshorizont einer punktuellen FNP-Änderung nicht über 5 Jahre hinausgehen darf. Nach Plansatz 2.4.2.1 ist Eisenbach eine Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe (Ziel der Raumordnung). Zur Bestimmung des Flächenbedarfs ist ein Orientierungswert von 3-5 ha Gewerbefläche für 15 Jahre zugrunde zu legen. In konkreten Fällen ist eine größere gewerbliche Entwicklung möglich, wenn der Flächenbedarf von bereits ortsansässigen Unternehmen ausgeht, nicht durch innerbetriebliche Umstrukturierungen am Standort abgedeckt werden kann, sich das Vorhaben siedlungsstrukturell einpasst und davon ausgehende Belastungen standortverträglich sind. Die zur frühzeitigen Beteiligung dargelegte Gewerbeflächenausweisung ging deutlich über den o.g. Orientierungswert hinaus und konnte aus raumordnerischer Sicht nicht mitgetragen werden. Der Bedarf für die nun reduzierte Gewerbe-flächenausweisung kann plausibel dargelegt werden und entspricht den Kriterien für die Überschreitung des Orientierungswerts. Eine Abstimmung auch mit der höheren Raumordnungsbehörde ist erfolgt. Aus regionalplanerischer Sicht keine weiteren Hinweise und Einwendungen.	Kennntnisnahme Kennntnisnahme
4 IHK Südlicher Oberrhein	22.10.2019 Die wichtige Funktion der Gemeinde hinsichtlich des Erhalts und des Aufbaus neuer Arbeitsplätze gerade im produzierenden Sektor am schwierigen Standort Hochschwarzwald ist u.E. hervorzuheben und zu berücksichtigen.	Kennntnisnahme

Behörde**Anregungen****Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag****zu 4 IHK****Südlicher Oberrhein****Bebauungsvorschriften, Ziff. 1.1**

Die vorgesehenen Ausschlüsse zur Art der Nutzung sind u.E. nachvollziehbar. Die wertvollen Gewerbeflächen können so v.a. den eigentlichen Gewerbebetrieben vorgehalten werden. Selbständiger Einzelhandel wird nun im Plangebiet ausgeschlossen, was begrüßt wird. Zulässig hingegen soll – in eingeschränktem Maße – Werksverkauf von produzierenden Betrieben sein. U.E. sollte in der entsprechenden Bauungsvorschrift noch klargestellt werden, dass es sich dabei um den Verkauf der eigenen, am Standort produzierten oder weiter verarbeiteten Waren handelt. Weiter wird angeregt, die relative Begrenzung der Verkaufsfläche nicht auf die (gesamte) Betriebsfläche (mit Außenflächen), sondern auf die (realisierte) Geschossfläche zu beziehen.

Die Formulierung "auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden" wird beibehalten, damit ein Elektrobetrieb auch z.B. Schalter verkaufen darf.

Der Bezug zur Betriebsfläche wird beibehalten. **Klargestellt wird aber "ohne Außenflächen"**. Ein Ausufen der Sonderfläche ist nicht zu befürchten, da sie auf max. 200 m² begrenzt ist.

Betriebsleiterwohnungen sind ausnahmsweise zulässig - auch ohne Festsetzung.

**5 Regierungspräsidium
Stuttgart
Landesamt für Denkmalpflege**

30.10.2019

Kenntnisnahme

Wir danken für die Übernahme des Wegkreuzes in die zeichnerischen Unterlagen zum Bebauungsplan und für die Aufnahme der Hinweise zum Denkmalschutz in die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan.
Wir haben keine weiteren Anregungen.

**6 Deutsche Telekom
GmbH, Bauleitplanung**

06.11.2019

Die Leitungen liegen gem. Plan der Telekom im Bereich des B-Plans "Rütte" und längs der Oberbränder Straße.

Kenntnisnahme

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Bauentscheidung treffen.

Behörde

Anregungen

Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag

zu 4 Deutsche Telekom GmbH, Bauleitplanung

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Kenntnisnahme

Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen.

Kenntnisnahme
Wird von der Gemeinde bekannt gemacht.

7 Regierungspräsidium Freiburg Landesbetrieb Forst Baden-Württemberg

06.11.2019

In Abstimmung mit der unteren Forstbehörde erhalten Sie die nachfolgende forstliche Stellungnahme.

Zu dem Vorhaben haben wir bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellung genommen. Die Eingriffe in die Waldflächen wurden verkleinert. Der Antrag auf Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG wurde für 5,5 ha vorgelegt. Eine forstliche Umweltverträglichkeitsprüfung wird derzeit durchgeführt. Der Waldumwandlungserklärung kann erst erteilt werden, wenn die UVP abgeschlossen wurde und die KFD zugestimmt hat.

Kenntnisnahme

Die forstliche UVP wird abgeschlossen sein. Die Waldumwandlungserklärung wird nach dem Erörterungstermin zur UVP am 05.12.2019 erteilt werden.

8.1 LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Gesundheitsschutz, FB 320

06.11.2019

Keine Anregungen und Hinweise

Kenntnisnahme

8.2 LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Baurecht u. Denkmalschutz, FB 410

1.1 Gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan, er ist aber aus dem Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt.

Kenntnisnahme

Behörde**Anregungen****Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag**

zu 8.2 LRA Breisgau-
Hochschwarzwald
- Baurecht u. Denk-
malschutz, FB 410

Der Stand des Parallelverfahrens sollte in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend den einzelnen Planungsphasen ersichtlich sein.
Das Landratsamt geht davon aus, dass zum Zeitpunkt der Genehmigungsvorlage die Parallelität gegeben sein wird oder eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich wird, wenn das FNP-Verfahren entsprechend zügig abgeschlossen werden kann. Eine Bekanntmachung des Bebauungsplans kann erst nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes oder der Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgen.

1.2 Soweit Planungen zur Ausweisung von Siedlungsflächen und für sonstige Nutzungen auf bisherigen Waldflächen liegen, können Flächennutzungsplan und Bebauungspläne nicht rechtswirksam werden. Zur Rechtswirksamkeit der Planung bedarf es einer Waldumwandlungserklärung der höheren Forstbehörde (vgl. auch Stellungnahme FB 510 – Forst).

3.1 Gemäß § 3 des Satzungsentwurfs wird ein bestehender Bebauungsplan überlagert. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir auch um Vorlage eines maßstabsgerecht geschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblattes zur kennzeichnenden Vorheftung auf den überlagerten Bebauungsplan.

3.2 § 4 des Satzungsentwurfs (Ordnungswidrigkeiten) beinhaltet den Hinweis auf das ordnungswidrige Handeln im Falle der Beseitigung, wesentlichen Beeinträchtigung oder Zerstörung zu den im Bebauungsplan nach § 9 Absatz 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen bzw. dem diesbezüglichen Erhaltungsgebot und der möglicher Ahndung einer Ordnungswidrigkeit.

Wir weisen darauf hin, dass es für die Ahndung einer solchen Ordnungswidrigkeit nach § 213 Absatz 1 Nr. 3 BauGB im Gegensatz zur Ahndung von Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften keiner gesonderten Aufnahme in der Satzung bedarf. Sofern in der Satzung darauf verwiesen wird, sollte als Rechtsgrundlage für den Bußgeldrahmen § 213 Absatz 3 BauGB genannt werden.

Der Stand des FNP-Verfahrens ist und wird unter Ziff. 2.7 der Begründung aufgeführt.

Kenntnisnahme
Das FNP-Verfahren wird abgeschlossen sein.

Kenntnisnahme

Die Waldumwandlungserklärung wird nach dem Erörterungstermin am 05.12.2019 erteilt werden.

Neutrale Deckblätter werden in Absprache mit dem LRA angefertigt.

Kenntnisnahme

Auf den Verweis in der Satzung wird verzichtet.

Behörde**Anregungen****Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag**

zu 8.2 LRA Breisgau-Hochschwarzwald
- Baurecht u. Denkmalschutz, FB 410

3.3 Unter Punkt 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen findet sich keine Festsetzung mehr zu den nach § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO genannten betriebsbezogenen Wohnungen. Wir regen an, noch klarstellend festzusetzen, ob diese entsprechend dieser Norm ausnahmsweise zulässig sein sollen oder auf der Rechtsgrundlage des § 1 Absatz 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden sollen. Letzteres wäre städtebaulich noch entsprechend zu begründen.

3.4 Im Überlagerungsbereich des Bebauungsplans Rütte auf Flst.Nr. 143/17 findet sich im südlichen Teilbereich in der Offenlagefassung keine Baugrenze mehr, so dass in diesem schmalen Übergang zwischen Bebauungsplan Rütte und des bereits im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Rütte gerodeten Walds eine Bebauung bis unmittelbar an die Verkehrsfläche zulässig wäre.

Wir regen an dies zu prüfen und in Verlängerung der im Bebauungsplan Rütte festgesetzten Baugrenze eine solche auch noch in diesem Teilbereich festzusetzen.

3.5 Im zeichnerischen Teil ist außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein 30m breiter Streifen als Niedrigwald gekennzeichnet.

Durch die geplante Ausbildung dieser Fläche als Niedrigwald soll die grundsätzliche Gefahrenlage beseitigt werden. Unabhängig hiervon ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall von der Baurechtsbehörde zu prüfen, ob von dem Wald oder auch nur von einzelnen Bäumen eine konkrete Gefahr ausgeht. Zur Beurteilung der Gefahrenlage ist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Forstverwaltung zuständig. Wir regen an, auf diese Besonderheit in der Begründung hinzuweisen.

In der Begründung sollte zudem noch zum Ausdruck kommen, dass die Gemeinde die Bewirtschaftung der entsprechenden Fläche als Niedrigwald dauerhaft sicherstellt. Sofern die Gemeinde selbst nicht Waldeigentümerin ist, wäre zur Sicherstellung der entsprechenden Waldbewirtschaftung zwischen Gemeinde und dem Waldeigentümer ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag bis spätestens zum Satzungsbeschluss abzuschließen.

Betriebsbezogene Wohnungen sind gem. BauNVO (Norm) ausnahmsweise zulässig.

Die Baugrenze wird in dem Überlagerungsbereich (5 m) deutlich dargestellt in Verlängerung der im B-Plan "Rütte" festgesetzten Baugrenze.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Zur Beurteilung von Bauvorhaben im 30 m-Bereich wird die Forstverwaltung hinzugezogen.

Die Gemeinde ist Eigentümer des Waldes und stellt die Bewirtschaftung der Fläche als Niedrigwald sicher.

Behörde**Anregungen****Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag**

zu 8.2 LRA Breisgau-
Hochschwarzwald
- Baurecht u. Denk-
malschutz, FB 410

Außerdem sollte der Gefährdungsbereich Wald (30 m-Abstand zum Waldrand) im zeichnerischen Teil noch gekennzeichnet werden.
3.6 Zur planungsrechtlichen Festsetzung von Flächen nach § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB (Leitungsrechte) weisen wir auf das Erfordernis der späteren dinglichen Sicherung ergänzend zur Festsetzung im Bebauungsplan hin.

Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vortragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsabschluss unterrichtet werden.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Planfassung des Bebauungsplans. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.
Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur bitten wir um Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form an die E-Mail-Adresse gis@kvh.de.

Die digitalen Unterlagen sollten mindestens das Datum der Ausfertigung und der Rechtswirksamkeit, das Papierformat immer auch noch die Unterschrift des Bürgermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014.
Die Bebauungspläne, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, sind auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanung" zu verwenden.

Eine Mehrfertigung des Plans ist an das RP, Ref. 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg zu übersenden.

Der 30 m Waldabstand zum Niedrigwald wird im Plan gekennzeichnet.

Kenntnisnahme

Aktualisierung erfolgt.

Kenntnisnahme

Zusendung ist ggf. von der Gemeinde zu veranlassen.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Zusendung ist ggf. von der Gemeinde zu veranlassen.

Behörde**Anregungen****Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag**

8.3 LRA Breisgau-
Hochschwarzwald
- Untere Naturschutz-
behörde, FB 420

Kenntnisnahme

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Rüette II“ ist mit einem umfangreichen Umweltprüfungserfordernis verbunden, da neben artenschutzrechtlichen Natura 2000-Vorprüfungen und der Bewältigung der Eingriffsregelung auch eine forstrechtliche UVP durchgeführt werden musste (letztere in einem eigenständigen Verfahren). Demzufolge liegen umfangreiche Prüfunterlagen und Gutachten vor, die jeweils in die Umweltberichte des Bebauungsplans (BPL) und der Flächennutzungsplanänderung einfließen:

- Artenschutzrechtliche Beurteilung Vögel, Reptilien und weitere Arten sowie Natura 2000-Vorprüfung, Stand August 2019
- Artenschutzrechtliche Beurteilung Fledermäuse, Moose, und weitere Arten, Stand August 2019
- Forstrechtliche UVP mit UVP-Bericht sowie forst- und naturschutzrechtliche Ausgleichskonzeption
- incl. naturschutzrechtlicher Ausgleichsbilanzen nach der Ökotoverordnung.

Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

1.1 Artenschutz und Natura 2000

Die artenschutzrechtlichen Prüfungen sowie die Natura 2000-Vorprüfung kommen zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung von Vermeidungs-/Minimierungs- und einer ganzen Reihe von CEF-Artenschutzmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten und mit dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des an das Plangebiet angrenzenden Natura 2000-Gebiets verbunden sind. Die Prüfungen und Ergebnisse sind aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht plausibel. Sofern die in den Gutachten und im Umweltbericht genannten Maßnahmen gemäß den Vorgaben und unter Anleitung und Begleitung einer **ökologischen Fachkraft** umgesetzt werden, können erhebliche Beeinträchtigungen von betroffenen Arten vermieden und ausgeglichen werden. Die ökologische Fachkraft ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Umsetzung schriftlich anzuzeigen.

Kenntnisnahme

Als ökologische Fachkraft wurde Manuel Jansen vom Büro Laufer benannt und der Untere Naturschutzbehörde bereits angezeigt.

Behörde**Anregungen****Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag**

zu 8.3 LRA Breisgau-
Hochschwarzwald
Untere Naturschutz-
behörde, FB 420

- Die ökologische Fachkraft hat hierbei im wesentlichen folgende Aufgaben zu übernehmen:
- Beaufsichtigung der Einhaltung bzw. der fachgerechten und vollständigen Umsetzung der im Umweltbericht und den Gutachten genannten Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung, der CEF-Maßnahmen sowie der naturschutzrechtlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen
 - Erstellung eines Abschlussberichts über die fachgerechte Umsetzung der Vermeidungs-/Minimierungs-, CEF- und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen
 - Umsetzung und Wirkungskontrollen im Rahmen eines mehrjährigen Monitorings (Art und Umfang ist noch mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen).

1.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich und Bilanzierung
Der naturschutzrechtliche Ausgleich sowie die Bilanzierung Eingriff/Ausgleich wurden im Rahmen der Erstellung der forstrechtlichen UVP (Baumbestand bis Rodung) und im Umweltbericht (Boden, Pflanzenbestand nach Rodung) erarbeitet. Die jeweiligen Bewertungen und Bilanzierungen des Bestands, der Planung sowie der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind aus naturschutzfachlicher Sicht plausibel. Als Ausgleich/Ersatz ist sind umfangreiche Waldmaßnahmen vorgesehen, die vor allem der Verbesserung des Lebensraums für das Auerhuhn dienen. Grundlage für die Planung des Ausgleichskonzepts ist der aktuelle Aktionsplan Auerhuhn der forstlichen Versuchsanstalt (FVA). Das Maßnahmenpaket wurde im Vorfeld der Offenlage bereits der unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung und Prüfung vorgelegt. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die geplanten Maßnahmen sinnvoll und in ihren aufwertenden Zielsetzungen plausibel. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sowie die artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen sind über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern (siehe auch Punkt 1.3).

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Behörde**Anregungen****Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag**

zu 8.3 LRA Breisgau-Hochschwarzwald Untere Naturschutzbehörde, FB 420

1.3.Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Alle externen Ausgleichsmaßnahmen sowie die artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen sind über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde (und gegebenenfalls privaten Dritten) rechtzeitig vor Satzungsbeschluss (des Bebauungsplans) abzuschließen. Bei privaten Dritten als Vertragspartner ist zusätzlich eine dingliche Sicherung (Grundbucheintrag) notwendig. Die Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen muss sichergestellt sein, insbesondere ist darauf zu achten, dass ein ggf. bestehendes Pachtverhältnis der Umsetzung der Maßnahmen nicht entgegensteht. Auf Flächen, die der Kompensation von Eingriffen dienen und in das Kompensationsverzeichnis eingetragen werden, dürfen dauerhaft keine Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen (z. B. FAKT/ LPR) beantragt und in Anspruch genommen werden. Auch eine Anrechnung als Ökologische Vorrangfläche (ÖVF) im Rahmen des Greening ist nicht zulässig. Dies gilt auch für jeden zukünftigen Bewirtschafter der Fläche. Die unzulässige Förderung könnte für den Antragsteller Rückzahlungen und Sanktionen zur Folge haben. Die Bewirtschafter oder Pächter dieser Flächen sind hierüber in Kenntnis zu setzen. Wir bitten einen entsprechenden Vertragsentwurf mit allen Anlagen rechtzeitig (d. h. mindestens drei Wochen) vor dem Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Im Vertragsentwurf sind diese plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft (zumindest für einen Unterhaltungszeitraum von 25 Jahren) zu sichern.

1.4.Kompensationsverzeichnis

Die externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind von der Gemeinde Eisenbach in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§ 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG). Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtl. Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökokonto Baden-Württemberg“ unter <http://www.lubw.bwl.de/servlet/Is/71791/> >> Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen sowie die artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesichert. Ein entsprechender Vertragsentwurf wurde dem LRA bereits zugeschickt.

Ein Vertragsentwurf wurde der Unteren Naturschutzbehörde bereits vorgelegt.

Die externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen werden von der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) in das Kompensationsverzeichnis eingestellt.

Behörde**Anregungen****Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag**

zu 8.3 LRA Breisgau-
Hochschwarzwald
Untere Naturschutz-
behörde, FB 420

Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist die Untere Naturschutzbehörde hiervon zu benachrichtigen.

3.1 In den planungsrechtlichen Festsetzungen (Ziffer 15) sind Pflanzgebote vorgesehen. Es sollte auch ein Hinweis auf § 178 BauGB aufgenommen werden, dass die Gemeinde Eisenbach die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten kann, die Pflanzgebote umzusetzen.

Die Untere Naturschutzbehörde wird von der Einstellung der externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen durch die Gemeinde in Kenntnis gesetzt.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziff. 15, werden wie folgt ergänzt.

Die Gemeinde kann die Eigentümer verpflichten, innerhalb einer zu bestimmten Frist die Anpflanzung durchzuführen.

8.4 - LRA Breisgau- Hoch-
schwarzwald
Umweltrecht/Wasser,
Boden, Altlasten
FB 430/440

3.1 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung
In der Offenlage sind einige Punkte hinsichtlich der Entwässerung geändert bzw. überarbeitet worden. So werden in den Punkten 6.2 und 6.3 der Begründung Angaben zur Art und Weise der Entwässerung genannt. Bezüglich des Punktes 6.3 ist anzumerken, dass die Bezeichnung „modifizierte Regenwasserbewirtschaftung“ fachlich nicht korrekt ist. Bei einer modifizierten Entwässerung wird in der Regel unversichertes Regenwasser dezentral versickert. Im vorliegenden Fall ist dies aber nicht möglich (siehe auch ersten Satz Pkt. 6.3). Daher bitten wir, die irreführende Überschrift zu ändern. Des Weiteren möchten wir noch einmal auf unsere erste Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung hinweisen:

"Es sollte geprüft werden, ob es nach bauplanungs- oder baunordnungsrechtlichen Regelungen möglich ist, die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken zwingend auszuschließen. Sofern dies nicht möglich ist, sollte die Gemeinde prüfen, ob sie eine Verpflichtung zur Nutzung der zentralen Anlagen im Planungsgebiet im Rahmen ihrer Abwassersatzung vorschreiben möchte."

Ziff. 6.3 wird bezüglich der Überschrift ("Modifizierte Regenwasserbewirtschaftung") aktualisiert.

Eine Verpflichtung zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser wird ebenso wie eine Verpflichtung zur Nutzung der zentralen Anlagen im Planungsgebiet geprüft.

Behörde**Anregungen****Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlagn**

zu 8.4 LRA Breisgau-Hochschwarzwald Umweltrecht/ Wasser, Boden, Altlasten FB 430/440

Im zeichn. Teil sind schon genaue Angaben zur Art und Weise sowie zur Dimensionierung der Regenwasserbehandlung und -rückhaltung gemacht worden. Allerdings fehlen sämtliche Details für eine Überprüfung der Dimensionierung. Im Hinblick auf das noch durchzuführende Wasserrechtsverfahren ist uns unserer Sicht noch unklar, welche Einleitungsmenge und welche Qualitätsanforderungen hierfür zulässig sind. Die Einleitung erfolgt in ein naturnahes Gewässer im Quellbereich, dass auch noch als geschütztes Biotop ausgewiesen ist. Daher empfehlen wir aus Gründen der rechtssicheren Abwägung das Entwässerungskonzept bereits auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens detailliert mit den Fachbereichen Wasser und Boden, Umweltrecht und Naturschutz abzustimmen und im Bebauungsplan darzustellen.

Die Regenwasserbehandlung und -rückhaltung wird von dem beauftragten Fachingenieur mit de FB 430/440 abgesprochen und soweit erforderlich in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.

8.5 - LRA Breisgau-Hochschwarzwald Gewerbeaufsicht, FB 450

3.1 Im Gutachten Nr. 6103/208 vom 29.06.2017 des Büros für Schallschutz von Herrn Dr. Wilfried Jans wurde der potentielle Nutzungskonflikt zwischen dem geplanten Gewerbegebiet „Rütte II“ und der benachbarten Wohnbebauung südlich der Oberbränder Straße, auch unter Berücksichtigung des ehemaligen Forsthauses, richtig erkannt und untersucht. Durch zugewiesene Emissionskontingente und rechnerischer Einbeziehung von Lärmvorbelastungsflächen können für die Teilflächen A-H die maßgebenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Kenntnisnahme
Bei den Teilflächen A - H (Gutachten Dr. Jans) handelt es sich um die gesamten geplanten Gewerbeflächen in "Rütte II".

8.6 - LRA Breisgau-Hochschwarzwald Vermessung u. Geoinformation, FB 470

Die außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Flst.Nr. 143/12 wird nachgetragen.

8.7 - LRA Breisgau-Hochschwarzwald Forst, FB 510

1.1 Auf die Notwendigkeit einer Waldumwandlungserklärung durch die höhere Forstbehörde wird in den vorgelegten Unterlagen bereits mehrfach hingewiesen.

Kenntnisnahme

3.1 Die umfangreichen forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Wald wurden vorab mit dem FB 510 abgestimmt, ebenso die geplante Anlage des Niedrigwaldes. Es bestehen hier seitens des FB 510 keine Einwände.

Kenntnisnahme

Behörde**Anregungen****Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag**

8.8 - LRA Breisgau-Hochschwarzwald Brand- u. Katastrophenenschutz, FB 520	<p>3.1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei einem Gewerbegebiet mit einer GFZ < 2,4 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.</p> <p>3.2 Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.</p> <p>3.3 Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).</p> <p>3.4 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.</p>	Kenntnisnahme Die aufgeführten Hinweise werden in dem Textteil übernommen und sind von dem beauftragten Fachplaner zu beachten.
8.9 - LRA Breisgau-Hochschwarzwald Struktur- u. Wirtschaftsförderung, FB 530	Keine Anregungen und Hinweise.	Dies betrifft den Bauantrag.
8.10 - LRA Breisgau-Hochschwarzwald Flurneueordnungs- und Landentwicklung, FB 540	2.1 Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Flurneueordnungsverfahrens Eisenbach.	Dies betrifft den Bauantrag.
8.11 - LRA Breisgau-Hochschwarzwald Landwirtschaft, FB 580	3.1 Kompensationsmaßnahmen: Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben wir um frühzeitige Einbindung noch in der Planungsphase gebeten, falls vorgesehen ist für den naturschutzfachlichen und/oder forstrechtlichen Ausgleich landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch zu nehmen (§ 15 Abs. 6 NatSchG). Eine solche frühe Einbindung hat nicht stattgefunden.	Kenntnisnahme s. unten

Behörde**Anregungen****Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag**

zu 8.11 LRA Breisgau-
Hochschwarzwald
Landwirtschaft,
FB 580

3.2 Landwirtschaftliche Belange sind durch die Ausgleichsmaßnahme RII-20 betroffen.

Etwa die Hälfte der Fläche (Flst. 94/3 und westlicher Bereich von Flst. 95/60) wird landwirtschaftlich von einem Mutterkuhhalter als Wiese bewirtschaftet. Im Rahmen der landwirtschaftlichen Förderung erhält er dafür neben den sogenannten Direktzahlungen auch Fördermittel aus dem Agrarumweltprogramm FAKT und ist dafür eine mehrjährige Verpflichtung eingegangen. Wird auf der Fläche eine Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, dürfen Mittel aus Agrarumweltprogrammen wie FAKT oder der Landschaftspflegerichtlinie nicht mehr beantragt werden. Gerne stehen wir zu den förderrechtlichen Fragen als Ansprechpartner zur Verfügung. Der aktuelle Bewirtschafter ist Mutterkuhhalter (Vorderwälder) und nutzt die Fläche als Wiese (Schnittnutzung). Schafe sind unserer Kenntnis nach im Betrieb nicht vorhanden.

Wir gehen davon aus, dass für die Fläche ein Pachtverhältnis besteht, das zu beachten ist. Wir bitten daher dringend mit dem Bewirtschafter abzustimmen, ob eine Weidenutzung für ihn grundsätzlich möglich ist und zu prüfen, ob die Maßnahme auch mit Mutterkühen bzw. Jungvieh umgesetzt werden kann. Aus agrarstruktureller Sicht kann die Maßnahme aufgrund der genannten Verhältnisse nur bedingt mitgetragen werden. Soll an ihr festgehalten werden, besteht vorab unbedingt weiterer Abstimmungsbedarf mit dem FB 580.

Jeder künftige Bewirtschafter der Fläche ist vom Vorhabenträger darauf hinzuweisen, dass künftig keine Fördermittel aus Agrarumweltprogrammen wie FAKT oder der Landschaftspflegerichtlinie für die Fläche beantragt werden dürfen. Diese Förderung honoriert Leistungen im Interesse der Umwelt und der Allgemeinheit, die die Landwirte erbringen. Die zukünftig fehlende Förderung sollte daher bei der Kalkulation der Maßnahme entsprechend berücksichtigt werden.

3.3 Ergänzend weisen wir darauf hin, dass der Biotopbereich sich gemäß der aktuellen Biotopkartierung von 2017 auf den gesamten bewirtschafteten Teil von Flst. 95/60 erstreckt. In den Unterlagen (Anlage 1 zum UVP-Bericht) ist der alte Stand von 1996 (Biotop nur im südlichen Bereich) vermerkt.

Es besteht nach Auskunft der Gemeinde kein Pachtverhältnis.

Kenntnisnahme

Der Hinweis wird an die Gutachter des UVP-Berichtes weitergeleitet.

Behörde**Anregungen****Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag**

8.12 LRA Breisgau-Hochschwarzwald
 - Untere Straßenverkehrsbehörde,
 FB 650/660

3.1 Bauliche Eingriffe in die Kreisstraße sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.
3.2 Schäden an der Kreisstraße K 4993, welche auf die Bauarbeiten im Zuge der Herstellung der Erschließung zurückzuführen sind, sind grundsätzlich auf Kosten der Gemeinde zu beheben. Die Straßenmeisterei Titisee-Neustadt ist mindestens 3 Wochen vor Baubeginn über die Aufnahme der Arbeiten zu informieren.

3.3 Leitungsverlegungen im Straßenbereich stellen eine sonstige Nutzung nach § 21 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) dar. Für die Gestattung der Leitungsverlegungen in der Kreisstraße hat der Leitungsträger spätestens 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten Kontakt mit dem Straßenbaulastträger / Landratsamt aufzunehmen und einen Nutzungsvertrag abzuschließen. Hierzu sind Lagepläne und mindestens eine Schnittzeichnung mit Angaben über Lage und Tiefe der Leitungen in dreifacher Fertigung einzureichen.

3.4 Die geplante östliche Erweiterung des Gewerbegebiets mit neuer Zufahrt liegt derzeit außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Es gilt daher § 22 Abs. 1 StrG, wonach bis 15 m Entfernung gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand das absolute Anbauverbot gilt. In diesem Bereich dürfen keine Hochbauten und baulichen Anlagen errichtet werden.

Im Rahmen der Prüfung zur Neufestlegung der Grenzen der Ortsdurchfahrt findet demnächst ein gemeinsamer Termin statt. Sofern der Erschließungsbereich nach erfolgter Prüfung ausgeweitet würde, würde das geplante Gewerbegebiet innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt liegen und das Anbauverbot nach § 22 StrG bestünde nicht mehr.

Kenntrnisnahme
Entsprechende Hinweise werden in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Kenntrnisnahme

Diesbezüglich fand vor Ort ein Abstimmungsgespräch am 13.11.2019 statt.

Es wurde von den Vertretern des Landratsamtes und der Straßenmeisterei Titisee kein Hinderungsgrund für eine Verlegung der OD-Grenze gesehen.

Das geplante Gewerbegebiet wird somit vorbehaltlich der schriftlichen Stellungnahme künftig innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt liegen.

Behörde**Anregungen****Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag**

- 9 **Regierungspräsidium
Stuttgart
Kampfmittelbeseti-
gungsdienst** 31.05.2019 Für das o.g. Objekt wurde bereits unter Az. FR-3517 eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Diese Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach unserem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der hierbei verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen! Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

Diese Angaben werden in den Textteil zum Bebauungsplan übernommen.

Private**Anregungen****Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag**

1	Bürger A	23.09.2019	<p>Wir sind Anlieger der Oberbränderstraße und betreiben das Ferienhaus Elfi, wir bezahlen Steuern und Abgaben an die Gemeinde Eisenbach. Wie wir aus der Badischen Zeitung entnehmen können, soll mit der Erweiterung des Gewerbegebiets Rütte 2020 begonnen werden.</p> <p>Die Zufahrt zu diesem Gewerbegebiet wird sich weiterhin über die Oberbränderstraße von Westen herkommend abwickeln, da die Kreisstraße 4993 von Osten her für den LKW-Verkehr wegen der zu geringen Straßenbreite ungeeignet ist.</p> <p>Der Verkehr wird sich im Zuge der Verdoppelung des Gewerbegebietes auch auf der Oberbränderstraße verdoppeln, eher verdreifachen. Durch Zulieferer-, Kunden- und Beschäftigtenverkehr wird sich der Lärmpegel spürbar erhöhen. Damit verbunden, sind höhere Risiken und Belästigungen für alle Anwohner.</p> <p>Sicherlich kennen Sie die Situation an der Oberbränderstraße bestens. Es handelt sich um eine Kreisstraße mit einem Gehweg auf der Nordseite. Alle öffentlichen Einrichtungen wie Kirche, Friedhof, Dorfgemeinschaftshaus und vor allem der Gemeindegarten, sind direkte Anlieger an der Nordseite dieser Straße. Die am häufigsten benutzte Bushaltestelle "Oberbränd Kirche" liegt ebenfalls auf der Nordseite der K4993, ohne gesicherte Quersicherungsmöglichkeit.</p> <p>Der überwiegende Teil der Bewohner Oberbränd's wohnt auf der Südseite der Kreisstraße. Diese müssen die Straße, um auf den Gehweg bzw. zu den öffentlichen Einrichtungen zu gelangen, ohne jeglichen Schutz wie Zebrastreifen oder Fußgängerampel, überqueren. Vor allem in den Wintermonaten ist dies ein Wagnis, wenn die Straße bzw. der Gehweg durch Eis und Schnee schwer begehbar ist. Die relativ gerade Straßenführung verleitet zu schnellem fahren, die Höchstgeschwindigkeit von so km/h wird häufig überschritten.</p>	Kenntnisnahme
			<p>Der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald als Straßenbaulastträger hat die Kreisstraße 4993 der Norm entsprechend ausgebaut, die Straße erfüllt die Anforderungen an den Lkw-Verkehr. Das Gewerbegebiet kann von Osten kommend genauso gut angefahren werden wie aus westlicher Richtung.</p> <p>Das erwartete zusätzliche Verkehrsaufkommen nimmt einen untergeordneten Anteil am gesamten verkehrlichen Aufkommen im Bereich der Oberbränder Straße ein.</p> <p>Es existiert ein Lärmgutachten, das bestimmte Grenzwerte für das Gewerbegebiet „Rütte II“ festlegt. Diese sind von den Bauherren im Gewerbegebiet einzuhalten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Maßnahmen an einer Kreisstraße sind vom Straßenbaulastträger durchzuführen.</p>	
			<p>Für bauliche Veränderungen im Bereich der klassifizierten Straße ist der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald in Vertretung des Straßenbaulastträgers zuständig.</p> <p>Die Voraussetzungen zur Einrichtung von Zebrastreifen/Fußgängerampel liegen nicht vor, die Zahl an passierenden Fahrzeugen und querenden Fußgängern ist zu gering.</p>	

Private**Anregungen****Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag****zu 1 Bürger A**


Es ist daher nur eine Frage der Zeit, dass hier Unfallschwerpunkte entstehen werden. Um dies zu verhindern, sollten unbedingt entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die dem Schutz der Bevölkerung dienen. Neben der Installation von Zebrastreifen/Fußgängerampel sollte die Höchstgeschwindigkeit auf der Oberbränderstraße durch die Schaffung einer 30 km/h-Zone deutlich verringert werden. Eine Erhöhung des ÖPNV-Taktes zu Berufsverkehrszeiten verringert ebenfalls den Verkehr auf der Kreisstraße 4993 deutlich und somit die Belastung durch CO₂.

Wir möchten Sie bitten, die Verwaltung diese Möglichkeiten prüfen zu lassen und auch entsprechende Kontrollen zu veranlassen. Durch die Erweiterung des Industriegebietes fließen der Gemeinde auch vermehrt Mittel zu. Diese sollten auch zum Schutz der Anwohner, die ja auch die zusätzlichen Belastungen zu tragen haben, verwendet werden.

Kenntnisnahme, s. oben
Für verkehrliche Anordnungen im Bereich der klassifizierten Straße ist der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald in Vertretung des Straßenbaulastträgers zuständig.

Die Voraussetzungen zur Schaffung einer 30 km/h-Zone liegen nicht vor.
Werktags fahren in diesem Bereich die Busse des ÖPNV in einem Stunden-Takt, teilweise ergänzt um Busse des Schülerverkehrs". Eine höhere Taktichte ist nicht notwendig.

Kenntnisnahme
Ähnliche „Befürchtungen“, wie von Ihnen geäußert, wurden im Übrigen bereits im Rahmen der Ausweisung des Gewerbegebiets „Rütte“ vor zehn Jahren geäußert. Dass diese nicht in dem Maß eingetreten sind, hat sich bereits nach dessen Bebauung gezeigt.

Zusammengestellt: Freiburg, den 26.11.2019 BU-ta-ba  103Tbb03.doc



PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br.
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

Öffentliche Gemeinderatssitzung am 18. Dezember 2019 (14)

TOP 3: Beratung und Beschlussfassung über die Entwicklung Windenergie – Informationen zum aktuellen Sachstand, Beratung sowie Beschlussfassung über die Aufrechterhaltung des Antrags (der Stadt Titisee-Neustadt) zur Einstellung der Ausweisung von Windenergieflächen und über die Kosten etwaiger Neuplanungen

Am 20. November 2019 fand in Löffingen eine Informationsveranstaltung in Bezug auf die Erstellung des Wind-Flächennutzungsplans des Planungsverbands Windenergie Hochschwarzwald, Löffingen, statt. Dabei wurde darüber informiert, dass aufgrund des neuen Windatlasses Baden-Württemberg vom Mai 2019 die bis jetzt auf der Gemarkung Titisee-Neustadt in Frage kommenden Standorte („Fehren“, „Glasberg“, „Wintersberg“) voraussichtlich ungeeignet sind. Die bisherigen Planungen sind insoweit obsolet, sie können nicht mehr Grundlage eines Wind-Flächennutzungsplans werden, so die Auskunft des Planungsverbands in der erwähnten Sitzung in Löffingen.

Nach den vorläufigen Auswertungen des Windatlasses 2019 kommen nun neue Flächen auf der Gemarkung mehrerer Mitgliedsgemeinden in Frage (Breitnau, Eisenbach (Hochschwarzwald) – Ortsteil Schollach, Bereich „Sommerberg“, Hinterzarten, Lenzkirch, Titisee-Neustadt – Stadtteil Schwärzenbach, Bereich „Kolmen“, Schluchsee).

Es liegen mittlerweile Informationen des Investors EnBW Windkraftprojekte GmbH, Stuttgart, vor, dass aktuelle Planungen sowie Projektierungen für die Flächen Ahaberg (Schluchsee), „Sommerberg“ (Eisenbach (Hochschwarzwald), Ortsteil Schollach), „Kolmen“ (Titisee-Neustadt, Stadtteil Schwärzenbach)) vorliegen.

Zur Projektierung Sommerberg und Kolmen der EnBW fand gemeinsam mit dem Gemeinderat Eisenbach (Hochschwarzwald) bereits eine Information am 13. November 2019 statt, an der Bürgermeisterin Meike Folkerts und Gemeinderäte/-innen von Titisee-Neustadt anwesend waren. Herr Andreas Heizmann von der EnBW Windkraftprojekte wird voraussichtlich bei der Gemeinderatssitzung am 17. Dezember 2019 das Projekt nochmals in Titisee-Neustadt vorstellen.

Laut Planungsverband sind jetzt neue Prüfungen der nach dem Windatlas 2019 in Betracht kommenden Flächen notwendig. Hierfür müssten entsprechende Gelder zur Planung eingestellt werden. Insgesamt setzt man die Kosten hierfür nochmals auf 250.000 – 300.000 € an. Der Anteil von Titisee-Neustadt liegt gemäß der Verbandssatzung bei 19,53 %, also bei Aufwendungen von 300.000 € bei 58.590 €. Für das Haushaltsjahr 2020 müssten ca. 20.000 € als erste Rate im Haushalt eingestellt werden. Die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) hat einen Anteil von 6,27 % zu erbringen, was 18.810 € entspricht, für 2020 muss mit etwa 6.500 € gerechnet werden.

Mit Schreiben vom 12. April 2019 stellte die Stadt Titisee-Neustadt den Antrag, dass die Planungen des Zweckverbands hinsichtlich der Ausweisung von Windenergieflächen eingestellt werden sollen. Nach Vorliegen der nun neuen Informationen wird von Seiten der Stadtverwaltung die Rücknahme dieses Antrags empfohlen, weil die bisherigen Planungen, auf welche sich der Antrag bezog, aus Gründen der neu zur Diskussion stehenden Flächen gemäß Windatlas 2019 nicht mehr weiterverfolgt werden.

Es ist jetzt auf Grundlage des Windatlasses davon auszugehen, dass zum einen die Flächen substanziellen Raum darstellen sowie zum anderen die Verantwortung für die Energiewende durch Windkraft im Hochschwarzwald auf mehrere Gemeinden verteilt getragen wird.

Der Windatlas 2019 ist unter nachfolgendem Link einsehbar:
<https://www.energieatlas-bw.de/wind/windatlas>

Am 17. Januar 2019 sind ist vom Gemeinderat der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) mehrheitlich folgender Beschluss gefasst worden:

Der Gemeinderat der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) beschließt, dem Vorschlag der Stadt Titisee-Neustadt, dass die Vertreter der Vereinbarten Gemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach im Planungsverband Windenergie Hochschwarzwald, Löffingen, beantragen, das Verfahren der Flächennutzungsplan-Änderung zur Ausweisung von Vorrangflächen für Windenergieanlagen einzustellen und somit keine Vorrangflächen auszuweisen, nicht zuzustimmen. Die Vertreter werden insoweit angewiesen, einem solchen Antrag der Stadt Titisee-Neustadt bei der Abstimmung in den entsprechenden Gremien nicht zuzustimmen.

Der Gemeinderat regt an, dass der Planungsverband mit einem noch auszuarbeitenden Alternativvorschlag auf alle Mitgliedsgemeinden zugeht und infolgedessen im Hinblick auf das weitere Vorgehen eine einheitliche Beschlusslage innerhalb des Verbands her-beigeführt wird.

Insofern entspricht die Kehrtwende der Stadt Titisee-Neustadt diesem Beschluss. Somit kann der neue Beschlussvorschlag angenommen werden.

Anlage:

Sitzungsvorlage, formuliert von der Stadt Titisee-Neustadt, in Bezug auf Beratung sowie Beschlussfassung über die Aufrechterhaltung des Antrags (der Stadt Titisee-Neustadt) zur Einstellung der Ausweisung von Windenergieflächen und über die Kosten etwaiger Neuplanungen als Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach vom 9. Dezember 2019

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat bzw. der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach beschließt, den mit Schreiben vom 12. April 2019 gestellten Antrag (der Stadt Titisee-Neustadt) zur Einstellung der Ausweisung von Windenergieflächen durch den Planungsverband Windenergie, Löffingen, zurückzunehmen.

Weiterhin berät der Gemeinderat bzw. der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach den Planungsverband dahingehend, die Planungen neu und ergebnisoffen auf Grundlage des Windatlasses 2019 aufzunehmen.

Hierfür beschließt der Gemeinderat bzw. der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach, die notwendigen Planungskosten in den jeweiligen Haushalten einzustellen:

- auf die Stadt Titisee-Neustadt – Anteil 19,53 € gemäß Satzung des Planungsverbands Windenergie Hochschwarzwald – entfällt ein Betrag in Höhe von 58.590 €. Für das Haushaltsjahr 2020 sind dies 20.000 € sowie in den Folgejahren weitere 38.590 €.**
- auf die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) – Anteil 6,27 % – entfallen Kosten von 18.810 €, für 2020 muss mit etwa 6.500 € gerechnet werden**



STADT TITISEE-NEUSTADT

Vorlagenergänzung

Federführung	Verfasser	Datum	Az:
Hauptamt	Birkle, Christian	26.11.2019/05.12.2019	612.16, 781.51

Vorlagen Nummer: 2019/910-E1

Vorlagennummer der ursprünglichen Vorlage: 2019/910

TOP: Beratung und Beschlussvorschlag über die Entwicklung Windenergie – Informationen zum aktuellen Sachstand, Beratung und Beschluss über die Aufrechterhaltung des Antrags zur Einstellung der Ausweisung von Windenergieflächen und über Kosten etwaiger Neuplanungen

Bisherige Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentlichkeit	Aktion
Hauptausschuss	03.12.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	17.12.2019	öffentlich	Beschlussfassung

Bisheriger Beschlussvorschlag an den HA/GR:

Der Hauptausschuss empfiehlt /der Gemeinderat beschließt den mit Schreiben vom 12.04.2019 gestellten Antrag zur Einstellung der Ausweisung von Windenergieflächen zurückzunehmen.

Weiterhin empfiehlt der Hauptausschuss/berät der Gemeinderat die notwendigen Planungskosten i.H.v. 58.590 € in den Haushalt einzustellen. Für das Haushaltsjahr 2020 sind dies 20.000 € und in den Folgejahren 38.590 €.

Beschluss:

- Beschlussfassung wie vorgeschlagen: - Ja, - Nein, - Enthaltung
- Vorberatung ohne Beschlussfassung
- Beschlussfassung wie folgt: 6 Ja, 4 Nein, 1 Enthaltung

neue Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentlichkeit	Aktion
Hauptausschuss	03.12.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	17.12.2019	öffentlich	Beschlussfassung
Gemeinsamer Ausschuss	19.12.2019	öffentlich	Beschlussfassung

Neuer Beschlussvorschlag des Hauptamtes vom 03.12.2019 an den Gemeinderat:

Der Hauptausschuss empfiehlt /der Gemeinderat bzw. der Gemeinsame Ausschuss beschließt den mit Schreiben vom 12.04.2019 gestellten Antrag zur Einstellung der Ausweisung von Windenergieflächen zurückzunehmen.

Weiterhin empfiehlt der Hauptausschuss/berät der Gemeinderat ???bzw. der gemeinsame Ausschuss den Planungsverband Windenergie dahingehend???, die Planungen neu und ergebnisoffen nach dem Windatlas 2019 aufzunehmen. Hierfür empfiehlt der Hauptausschuss/beschließt der Gemeinderat, die notwendigen Planungskosten i.H.v. 58.590 € in den Haushalt einzustellen. Für das Haushaltsjahr 2020 sind dies 20.000 € und in den Folgejahren weitere 38.590 €.

Begründung/Sachverhalt:

Am 20.11.2019 fand in Löffingen ein Informationsabend zur Erstellung des Windflächennutzungsplans des Planungsverbands statt. Die dort vorgestellte Präsentation ist dieser Vorlage beigelegt.

Beim Informationsabend wurde darüber informiert, dass aufgrund des neuen Windatlas aus dem Mai 2019 die bisher auf der Gemarkung Titisee-Neustadt in Frage kommenden Flächen (Fehren, Glasberg und Wintersberg) voraussichtlich nicht mehr geeignet sind. Die bisherigen Planungen sind insoweit obsolet und können nicht mehr Grundlage eines Windflächennutzungsplans werden, so die Auskunft des Planungsverbandes.

Nach den vorläufigen Auswertungen des Windatlas 2019 kommen nun neue Flächen auf der Gemarkung mehrerer Mitgliedsgemeinden in Frage (Schluchsee, Lenzkirch, Eisenbach, Hinterzarten, Breitnau, Neustadt (Kolmen)).

Es liegen mittlerweile Informationen des Investors EnBW vor, dass Planungen und Projektierungen bereits für die Flächen Ahaberg (Schluchsee), Sommerberg (Eisenbach) und Kolmen (Neustadt) laufen.

Zur Projektierung Sommerberg und Kolmen der EnBW fand gemeinsam mit dem Gemeinderat Eisenbach bereits eine Information am 13.11.2019 statt, an der Gemeinderäte/innen von Titisee-Neustadt anwesend waren. Herr Heizmann von der EnBW wird voraussichtlich an der Gemeinderatssitzung am 17.12.2019 das Projekt vorstellen.

Laut Planungsverband sind jetzt, neue Prüfungen der nach dem Windatlas 2019 in Betracht kommenden Flächen notwendig. Hierfür müssten entsprechende Gelder zur Planung eingestellt werden. Insgesamt werden die Kosten nochmals auf 250.000-300.000 € angesetzt. Der Anteil Titisee-Neustadts ist nach der Satzung 19,53%, also bei 300.000 € einen Anteil von insgesamt 58.590 €. Für das Haushaltsjahr 2020 müssten ca. 20.000 € im Haushalt eingestellt werden.

Mit Schreiben vom 12.04.2019 stellte die Stadt Titisee-Neustadt den Antrag, dass die Planungen des Zweckverbands hinsichtlich der Ausweisung von Windenergieflächen eingestellt werden sollen. Nach Vorliegen der nun neuen Informationen wird seitens der Verwaltung die Rücknahme dieses Antrags empfohlen, da die bisherigen Planungen auf die sich der Antrag bezog, aus Gründen der neuen Flächen des Windatlas 2019 nicht mehr weiterverfolgt werden.

Es ist jetzt auf Grundlage des Windatlas davon auszugehen, dass zum einen die Flächen substantieller Raum darstellen und die Verantwortung für die Energiewende durch Windkraft im Schwarzwald auf mehrere Gemeinden geteilt getragen wird.

Der Windatlas 2019 ist unter nachfolgendem Link einsehbar:

<https://www.energieatlas-bw.de/wind/windatlas>

Titisee-Neustadt, den 26.11.2019

Folkerts, Bürgermeisterin

Birkle, Hauptamtsleiter