

Satzung

über den Bebauungsplan Gewerbegebiet

„Sulzhau“

in Freudenstadt

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), i. V. m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2005 (GBl. S. 578) hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in seiner öffentlichen Sitzung am 24.01.2006 den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Sulzhau“ in Freudenstadt als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F. vom 17.01.2006.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den

- zeichnerischen Festsetzungen i. d. F. vom 17.01.2006 und den
- textlichen Festsetzungen i. d. F. vom 17.01.2006.

Dem Plan beigegefügt ist die Begründung mit Umweltbericht und das Gutachten „Ergänzende hydrologische Untersuchung von Regenrückhaltemaßnahmen und Darstellung der Auswirkungen des Gewerbegebietes ‚Sulzhau‘ auf die Hochwassersituation in Wittlensweiler“ vom Juni 2005, erstellt durch das Büro Wald + Corbe.

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieser Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan i.d.F. vom 17.01.2006 mit dem vom GR am 24.01.2006 beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Freudenstadt, den 31.01.2006

Gerhard Link
Bürgermeister

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

für das Gebiet des Bebauungsplanes Gewerbegebiet

„Sulzhau“

in Freudenstadt

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2005 (GBl. S. 578) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in öffentlicher Sitzung am 24.01.2006 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumasse und der Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

§ 2

Dachform und Dachneigung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im GE sind nur Flachdächer, flach geneigte Dächer und geneigte Dächer bis max. 25° zulässig (z.B. Sattel-, Zelt-, Shed- und Pultdächer sowie Sonderdachformen).

§ 3

Dachdeckung, Dachaufbauten

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

(1) Dachdeckung:

- a) geneigte Dächer 15 -25°: Ziegel (Tonziegel, Betondachsteine), beschichtetes Metall, Farbe:(braun – braunrot).
- b) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind auf mind. 40% der Dachfläche extensiv zu begrünen. Eine vollständige Begrünung der Flachdächer und flach geneigten Dächer ist zulässig und erwünscht. Ausnahmsweise ist an Stelle der Dachbegrünung eine entsprechend geeignete grünordnerische Maßnahme an anderer Stelle des Baugrundstücks zulässig, wie z.B. die Pflanzung frei wachsender dreireihiger Hecken an den

Grundstücksgrenzen oder die Pflanzung hochstämmiger großkroniger Laubbäume, jeweils entsprechend der Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder die Anlage naturnah gestalteter Retentionsflächen auf eigenem Grundstück mit einer Dimensionierung entsprechend der zu begrünenden Dachfläche.

(2) Dachaufbauten:

Untergeordnete technische Dachaufbauten sind auf max. 20% der Gebäudegrundfläche zulässig. Aufbauten zur solaren Energiegewinnung sind zulässig. Aus Gründen des Grundwasser – und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen und Dachinstallationen aus Materialien zulässig, die Sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden. Nicht zulässig sind danach z. B. Dacheindeckungen aus Kupfer und unbeschichteten Stahlblechen oder Titanzinkbleche.

§ 4
Fassadengestaltung
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- (1) Material: Betonfertigteile, Trapezblech und verwandte Blechformen (nicht reflektierend), Putz, Holz, Fassadenbegrünung entsprechend der Pflanzliste der textlichen Festsetzungen.
- (2) Farbe: Es sind nur unauffällige, gedeckte Farben mit gleichen Farbwerten zulässig.
- (3) Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Fassadenverkleidungen aus Materialien zulässig, die Sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden. Nicht zulässig sind danach z. B. Fassadenverkleidungen aus Kupfer und unbeschichteten Stahlblechen oder Titanzinkbleche.
- (4) Eine Fassadenbegrünung ist entsprechend Nr. 1.9.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzusehen.

§ 5
Werbeanlagen und Automaten
§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen und Automaten sind zulässig, sofern sie den Festlegungen der aktuellen Werbesatzung der Stadt Freudenstadt entsprechen.

§ 6
Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

(1) Befestigte Flächen und Stellplätze:

Offene Stellplätze für PKW, Abstell- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen. Als wasserdurchlässige Beläge sind Schotterrasen, Kies-/Splittbelag, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenziegel, oder wasserdurchlässiges Betonpflaster zu verwenden, sofern andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Die Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

(2) Grünflächen:

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind die nicht für andere zulässige Nutzungen benötigte Grundstücksflächen dauerhaft zu begrünen und als Wiesenflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

§ 7
Einfriedigungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

(1) Als Einfassung der Grundstücke sind Drahtzäune bis zu 2,00m Höhe zulässig die mit heimischen Pflanzen einzugrünen sind, zulässig sind ebenso Hecken und Strauchpflanzungen. Die Zäune sind von angrenzenden öffentlichen Flächen mind. 2,00m zurückzusetzen und mit Hecken oder Strauchpflanzungen einzubinden (siehe PFG 2 und 3).

(2) Andere Arten und Höhen von Einfriedigungen können im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden. Die Anlagen sind in den jeweiligen Bauanträgen darzustellen und zu beschreiben.

§ 8
Geländeveränderungen
§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu erhalten. Ausnahmen können in Absprache mit der Baurechtsbehörde zugelassen werden.

§ 9
Außenantennen
§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Außenantennen sind in ihrer Höhenlage so anzubringen, dass keine Fernwirkung entsteht. Pro Gebäude sollte nur eine Außenantenne angebracht werden.

§ 10
Leitungen / Versorgungsanlagen
§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Sämtliche Leitungen für Elektrizitäts- und Fernmeldeversorgung sind im gesamten Bereich unterirdisch zu verlegen. Der Grundstückseigentümer hat die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung von Versorgungseinrichtungen, Beleuchtung, Verkehrs- und Hinweiszeichen auf seinem Grundstück entlang der Straßenfront bis auf eine Tiefe von 0,50m vom Straßenrand kostenfrei zu dulden.

§ 11
Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Baruchwasser
§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

(1) Das im Gebiet anfallende, nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser, i.d.R. von den Dachflächen, wird über Regenwasserkanäle bzw. offene Gäben gesammelt und zum südlichen Ende des Baugebietes geleitet. Hier erfolgen eine Rückhaltung sowie die gedrosselte Einleitung in das vorhandene Grabensystem. Die Wassergräben sind, soweit dies die topografischen Verhältnisse zulassen, als offene Mulde mit wechselnder Querschnittsfläche auszubilden. Wo dies nicht möglich ist, können Teilabschnitte entsprechend der Entwässerungsplanung verdolt werden.

(2) Die Unterhaltung und Pflege der Gräben obliegt im privaten Grundstücksbereich den Anliegern. Die Anlieger sind verpflichtet, die Wassergräben zu unterhalten (freihalten von Ästen, Laub, Unrat etc.) und regelmäßig auf Funktionsfähigkeit zu prüfen.

(3) Es wird empfohlen, das anfallende Dachwasser in einer Zisterne zu sammeln. Die Nutzung des Wassers kann z.B. zur Grundstücksbewässerung, aber auch mit getrennten Hauswasserkreisläufen zur Toilettenspülung genutzt werden.

§ 12

Räumlicher Geltungsbereich

§ 74 Abs. 1 i. V. m. § 74 Abs. 3 LBO

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Bebauungsplan „Sulzhau“ in Freudenstadt, zeichnerische Festsetzungen i.d.F. vom 17.01.2006 maßgebend.

§ 13

Ordnungswidrigkeiten

§ 75 Abs. 3 Nr. 2 u. 4 LBO

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 51.130 € geahndet werden.

§ 14

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieser Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan i.d.F. vom 17.01.2006 mit dem vom GR am 24.01.2006 beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Freudenstadt, den 31.01.2006

Gerhard Link
Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet

„Sulzhau“

in Freudenstadt

Inhaltsübersicht

I Städtebauliche Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
3. Allgemeine Ziele und Zwecke / Erforderlichkeit der Planung
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
 - 4.1 Städtebauliche Konzeption
 - 4.2 Art der baulichen Nutzung
 - 4.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.5 Waldflächen / Öffentliche und Private Grünflächen
 - 4.6 Erschließung
 - 4.6.1 Äußere Erschließung
 - 4.6.2 Innere Erschließung
 - 4.6.3 Ruhender Verkehr
 - 4.6.4 Ver- und Entsorgung
 - 4.6.4.1 Abwasserbeseitigung
 - 4.6.4.2 Hochwasserschutz
5. Maßn. zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6. Eingriffsbewertung
 - 6.1 Die Abwägung des naturschutzrechtlichen Eingriffs
 - 6.2 Umweltverträglichkeit
7. Bodenordnung und Kosten
 - 7.1 Bodenordnung
 - 7.2 Kosten
 - 7.2.1 Erschließungskosten Stadt Freudenstadt
 - 7.2.2 Erschließungskosten ZV Abwasserreinigung Freudenstadt-Dornstetten
 - 7.2.3 Erschließungskosten Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Stadt Freudenstadt
 - 7.2.4 Erschließungskosten Stadtwerke Freudenstadt GmbH
8. Städtebauliche Daten

II Umweltbericht

1. Feststellung der UVP-Pflicht gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 3 UVPG
2. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben
3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden
 - 3.1 Gebietsbeschreibung
 - 3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen
 - 3.2.1 Regionalplan Regionalverband Nordschwarzwald
 - 3.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
 - 3.2.3 Festsetzungen nach EU Recht (FFH-Gebiete und Vogelschutzrichtlinie)
 - 3.2.4 Naturschutzrechtliche Festsetzungen
 - 3.2.5 Sonstige übergeordnete Planungen, Wasserschutzgebiete und Waldfunktionenkarte
 - 3.2.6 Forstliche Umweltverträglichkeitsstudie nach § 9 LWaldG
 - 3.2.7 Naturpark Schwarzwald-Mitte-Nord
 - 3.3 Bestandserhebung und Bewertung der einzelnen Naturgüter
 - 3.3.1 Arten- und Biotoppotential
 - 3.3.2 Grund- und Oberflächenwasser
 - 3.4 Boden
 - 3.5 Klima
 - 3.6 Landschaftsbild und Erholungsfunktion
4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden
 - 4.1 Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Biotoppotential
 - 4.2 Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Grund- und Oberflächenwasser
 - 4.3 Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Bodenfunktionen
 - 4.4 Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Klima
 - 4.5 Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion
5. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen
 - 5.1 Arten- und Biotoppotential
 - 5.2 Grund- und Oberflächenwasser
 - 5.3 Bodenfunktionen
 - 5.4 Klima
 - 5.5 Landschaftsbild und Erholungsfunktion
6. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben
7. Zusammenfassende Bewertung und Bilanzierung
 - 7.1 Zusammenstellung der grünordnerischen Maßnahmen einschließlich Kostenrahmen (grob)

Teil I

Städtebauliche Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gewerbegebiet Sulzhau liegt im Waldgebiet in Freudenstadt auf einem Teil des Grundstücks Flst. 2566/1, Gemarkung Freudenstadt und auf einem Teil des Grundstücks Flst. 1214, Gemarkung Wittlensweiler. Getrennt durch einen Waldstreifen liegen im Südwesten des Gebietes die Tennishalle und der Reitstall des Schwarzwälder-Reitervereins e.V., im Süden das Kreiskrankenhaus. Im Osten ist das Areal begrenzt durch die B 294.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs deckt sich im Wesentlichen mit der in der Flächennutzungsplanfortschreibung festgelegten Fläche. Erweitert wurde das Gebiet um eine Waldfläche am südlichen Rand des Plangebietes. Bedingt durch den steilen Böschungsverlauf entlang der B 294 wird durch diesen Bereich der erforderliche Abwasserkanal für das Gebiet verlegt werden müssen. Am südlichen Gebietsrand ist keine Straßenböschung mehr vorhanden, hier kann der Kanal unter der B 294 hindurchgeführt werden. Weiter ist vorgesehen die unverschmutzten Dachwässer in einem Sickermuldensystem ebenfalls durch diesen Bereich dem Vorfluter zu zuführen.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanung umfasst eine Fläche von 30,66 ha.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 konnte das Gebiet nicht in die Genehmigung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe mit aufgenommen werden, da zwei wesentliche Voraussetzungen (die forstliche Waldumwandlungserklärung sowie die Änderung des Regionalplanes durch den Regionalverband) noch nicht vorlagen.

Am 27.08.2001 hat die Körperschaftsforstdirektion Freiburg der Stadt Freudenstadt die Umwandlungserklärung für den Stadtwald Distrikt XVII, Abt. 13, 15 und 18 erteilt. Bestandteil der Umwandlungserklärung ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung, Auflagen und Bedingungen sind mit ihr verbunden.

Daraufhin konnte der Regionalverband Nordschwarzwald eine Regionalplanänderung durchführen, deren Satzungsbeschluss von der Verbandsversammlung am 23.10.2002 gefasst wurde. Das Wirtschaftsministerium hat am 29.01.2003 die Änderung des Regionalplanes in vollem Umfang genehmigt.

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt konnte in seiner öffentlichen Sitzung am 28.11.2002 nach erneuter Abwägung der Belange

die Ergänzung dieser Flächennutzungsplanfortschreibung im Bereich des Gewerbegebietes „Sulzhau“ in der Fassung vom 28.11.2002 billigen und feststellen. Der Antrag auf Genehmigung wurde am 03.04.2003 beim Regierungspräsidium Karlsruhe gestellt und mit Erlass vom 28.08.2003 genehmigt.

Die Ergänzung der Flächennutzungsplanfortschreibung im Bereich des Gewerbegebietes „Sulzhau“ trat mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 18.09.2003 in Kraft.

Das ganze Plangebiet ist bewaldet. Es handelt sich um Erholungswald der Stufe II. Durch das Gebiet verlaufen verschiedene Wege die zum einen der Waldbewirtschaftung dienen und zum anderen als Spazier- und Reitwege sowie als Loipe genutzt werden.

Das Gebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet IIIB „Ettenbühl“ vom 05.02.1971 / 23.11.1988.

Durch das Gebiet verläuft eine Fernwasserleitung der „Wasserversorgung Kleine Kinzig“ die im Zuge der Erschließung in einem Teilabschnitt verlegt werden muss.

Am Westrand des Plangebietes verläuft entlang der B 294 eine Gashochdruckleitung der „badenova“, die in einem Teilbereich ebenfalls verlegt werden muss.

Parallel zur Gasleitung befindet sich ein Fernmelde-Erdkabel.

Topografisch hat das Plangebiet einen flachen Hochpunkt im Nord-Westen der sich auf einer Höhe von 778m ü. NN befindet, das Gelände fällt von diesem Punkt aus auf eine Höhe von 729m ü. NN nach Süd-Osten ab.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke / Erforderlichkeit der Planung

Im Rahmen der Flächenutzungsplanfortschreibung 1994 bis 1998 ist für die langfristige Gewerbeansiedlung in Freudenstadt der Bereich Sulzhau im Waldgebiet nördlich des Krankenhauses als geeigneter Standort für zukünftig ca. 60 – 65 ha Gewerbefläche präzisiert worden.

Entsprechend dem Zeithorizont des Flächenutzungsplanes, der die Stadtentwicklung bis zum Jahr 2010 konkretisiert, wurde eine Gewerbefläche von ca. 25 ha ausgewiesen und vom Regierungspräsidium im Rahmen der Ergänzung des Flächennutzungsplanes mit Erlass vom 28.08.2003 genehmigt.

Im Regionalplan 2015 in der Fassung vom 12.05.2004 wurde die Gewerbefläche im Bereich Sulzhau erweitert, und neben den bisher geplanten 25 ha für das örtliche Gewerbe ein gewerblicher Großstandort für die Region ausgewiesen. Die Ausweisung einer Flächengröße von ca. 40 ha als optionale Vorratsfläche im Regionalplan 2015 wurde aus Sicht der Stadt Freudenstadt positiv gesehen.

Der erste Teilabschnitt des Gewerbegebietes Sulzhau mit 30,66 ha soll nun als Entwicklungsfläche für das örtliche Gewerbe planungsrechtlich aufgearbeitet werden. Die wenigen noch vorhandenen un bebauten Gewerbeflächen in den bestehenden Gewerbegebieten bilden für das Mittelzentrum Freudenstadt keinen zukunftsorientierten Handlungsspielraum. Es ist deshalb erforderlich die Planung des Gewerbegebietes Sulzhau rechtzeitig abzuschließen.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das geplante Gewerbegebiet Sulzhau befindet sich in räumlicher Distanz zu den bestehenden Siedlungsflächen von Freudensstadt, es ist aber dennoch Bestandteil gebietsübergreifender Strukturen.

In die vorbereitenden Untersuchungen wurde deshalb auch der im Regionalplan 2015 vorgesehene Gewerbegrößstandort miteinbezogen, da bereits jetzt, zum Beispiel mit der geplanten Erschließung, bzw. der Ver- und Entsorgung auch für diesen Bereich gewisse Vorgaben geschaffen werden.

Das nun überplante Gebiet im Gewann Sulzhau ist darüber hinaus eng verknüpft mit dem neu erschlossenen Wohnbaugewann Kohlstätter Hardt. Die unmittelbare Verbindung und das Zusammenrücken von Wohnen und Arbeiten sind somit wesentlicher Ansatz der städtebaulichen Gesamtkonzeption.

Der Planbereich liegt vollkommen eingebettet in das Waldgebiet im Norden von Freudensstadt. Das Gebiet wird im Osten begrenzt durch die B 294, im Norden und Westen durch die angrenzenden Waldflächen und im Süden durch den Waldgürtel der die Reit- und eine Tennisanlage umgibt.

Die bisher konzipierte neue Querspange zwischen B 294 und L 405, die gleichzeitig Bestandteil der Gebietserschließung war ist nun, nach Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung, nicht mehr erforderlich da die bestehende Einmündung L 405 in die B 294 weiterhin bestehen bleiben kann.

Das Gewerbegebiet Sulzhau wird über die B 294 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die gewählte Lage der Anschlussknoten ergibt sich aus der nicht unproblematischen Topografie des Geländes und den straßentechnischen Vorgaben. Die Trassenführung der Querspange durch das Gebiet ist wiederum den topografischen Gegebenheiten angepasst und ermöglicht eine gute Erschließung des zukünftigen Baugebietes. Der größte Teil der Gewerbefläche wird, als innere Erschließung, über eine Ringstraße erschlossen.

Die Bauflächen wurden so in das Gelände eingeplant, dass sich die Gebäude parallel zu den Höhenlinien den Hang hinaufstaffeln werden. Die Bauflächen sind relativ groß angelegt, dadurch soll möglichst viel Flexibilität innerhalb der überbaubaren Flächen für unterschiedlichste Grundstücks- und Betriebsgrößen gewährleistet werden.

Die Gebäudehöhe ist auf 12m festgesetzt, wobei technisch bedingte Aufbauten diese Höhe überschreiten können. Hinsichtlich der Dachform sind Flachdächer und flach geneigte Dächer möglich, ebenso wie Satteldächer mit einer Neigung bis zu 25° und Sonderdachformen. Die Gestaltung der Gebäude soll dem besonderen Standort im Wald gerecht werden, die Festsetzung der farblichen Gestaltung der Satteldächer in braunem bzw. braunrotem Dachdeckungsmaterial scheint deshalb wichtig, ebenso wie eine teilweise Begrünung der Flachdächer.

Besondere Bedeutung kommt der grünordnerischen Einbindung des Gebietes zu. Entlang der B 294 ist ein Grüngürtel aus Strauchpflanzungen vorgesehen. Dem Waldrand im Süden wird eine Wildhecke vorgepflanzt. Im Gebiet selbst ist die Pflanzung von großkronigen Bäumen entlang der Erschließungsstraßen vorgesehen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die zulässigen Nutzungen sind in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelnen festgelegt.

Das Gewerbegebiet soll dem produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben, deshalb wurden Einzelhandelsbetriebe auf diesen Flächen ausgeschlossen.

Sollte sich innerhalb der zukünftigen Entwicklung abzeichnen, dass ein nicht Innenstadt relevanter Einzelhandelsbetrieb Interesse an einer Ansiedlung im Gebiet Sulzhau zeigt, ist gegebenenfalls eine Bebauungsplanänderung durchzuführen. Für einen großflächigen Betrieb dieser Art wäre dann ein Bereich als Sondergebietsfläche auszuweisen.

Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB „Ettenbühl“. Nutzungen die den Schutzbestimmungen der Wasserschutzzone entgegenstehen sind unzulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgelegt. Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe) wird im Rahmen des Baugenehmigungs- oder im Kenntnisgabeverfahren festgelegt.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Gebiet ist eine besondere bzw. offene Bauweise festgelegt, da die Gebäudelängen 50m überschreiten können.

Der Bebauungsplan definiert durch Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche und schränkt durch Festsetzungen der maximalen Traufhöhe in Verbindung mit Dachform- und Neigung die bauliche Höhenentwicklung ein.

4.5 Waldflächen / Öffentliche und Private Grünflächen

Im Plangebiet befinden sich am Süd- und Westrand Flächen die als Waldflächen gekennzeichnet sind. Diese Waldbestände sind zu erhalten, die südliche Fläche wird durch Leitungstrassen und die Anlegung des Regenwasser – Retentionsbeckens in gewissem Umfang tangiert.

Entlang der B 294 ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. In diesem Bereich verlaufen verschiedene Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen, diese Fläche wird mit Strauchpflanzungen entsprechend der Grünordnungsplanung begrünt. Im Einmündungsbereich der Straße A in die B 294 sind Böschungsbereiche als öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrünfläche) ausgewiesen, diese sind als Grünfläche zu unterhalten.

Die privaten Grünflächen sind auf der Grundlage der grünordnerischen Konzeption mit umfangreichen Maßnahmen zum Ausgleich d.h. mit Pflanzgeboten belegt, entsprechend den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

4.6 Erschließung

4.6.1 Äußere Erschließung

Aufgrund von Vorgaben der Straßenbauverwaltung war bisher geplant die L 405 nach Osten zu verschwenken, durch das Gewerbegebiet zu führen und an die B 294 anzuschließen. Die weiter nördlich bestehende Einmündung der L 405 in die B 294 sollte entfallen. Zwischenzeitlich wurde von Seiten der Straßenbauverwaltung auf die Schließung der bestehenden Einmündung der L 405 im Norden verzichtet. In der Konsequenz ergibt sich daraus, dass das Gewerbegebiet direkt an die B 294 angeschlossen werden kann, eine durchgängige Verbindung zu L 405 jedoch nicht mehr erforderlich ist. Die Haupteerschließungsstraße reduziert sich damit gegenüber der bisherigen Planung um ca. 400m Länge.

Sollte es zu einer Realisierung des Gewerbegrößtstandortes kommen, kann die Verbindung bis zur L 405 in diesem Zusammenhang hergestellt werden.

Der in den Auflagen zur Waldumwandlungserklärung der Körperschaftsforstdirektion Freiburg als Ausgleich für die Waldausstockung herangezogene Rückbau der L 405 ist somit nicht realisierbar und muss durch andere Maßnahmen ersetzt werden.

Über die B 294 ist das geplante Gewerbegebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Der geplante neue Einmündungsbereich der Haupteerschließungsstraße A des Gewerbegebietes in die B 294 erfordert innerhalb der B 294 den Umbau mit entsprechenden Abbiege- und Einfädelspuren. Für die Lage des Anschlussknotens an die B 294 bleibt aufgrund der Topographie wenig Spielraum da der Straßenkörper in weiten Teilen im Einschnitt liegt. Entlang der B 294 befinden sich dadurch sehr hohe Straßenböschungen und nur im nordöstlichen bzw. südöstlichen Bereich bestehen Anschlussmöglichkeiten. Zunächst war ein südöstlicher Anschluss untersucht worden. Dieser Anschlusspunkt wäre zwar realisierbar gewesen, allerdings hätte die weiterführende Trasse ein viel zu hohes Steigungsverhältnis aufgewiesen. Der nordöstliche Anschlussknoten liegt topografisch höher, hat im Einmündungsbereich in die B 294 gute Sichtverhältnisse und ermöglicht eine Trassenführung im Gebiet die sich hinsichtlich der Steigungsverhältnisse in einem durchaus üblichen Rahmen bewegt.

Der Planbereich wird bisher durch ein Waldwegesystem erschlossen welches in erster Linie der Forstbewirtschaftung dient, aber auch als Spazier-, Loipen- und Reitwegenetz zur Naherholung gut angenommen wird. Diese Wegeführungen sind verbunden über den Bereich Tennishalle mit der Karl-von-Hahn-Straße, der L 405. Sie sind verknüpft durch eine Unterführung unter der B 294 hindurch auch mit Wegeverbindungen östlich der B 294. Das geplante Gewerbegebiet Sulzhau greift in dieses System ein und verknüpft aber auf veränderten Trassen das vorhandene umgebende Wegenetz wieder in sich. Die durch die Planung verlorenen Wege werden ersetzt, so dass wieder ein zusammenhängendes Wegenetz für die Erholung entsteht.

4.6.2 Innere Erschließung

Das Gewerbegebiet wird durch die Haupteerschließungsstraße A und ein inneres Ringstraßensystem erschlossen. Durch das entfallende Zufahrtsverbot entlang der Straße A ergeben sich hier verbesserte Zufahrtsmöglichkeiten für die angrenzenden Gewerbegrundstücke. Der südliche Ring (Straße B) erschließt die wesentlichen Bereiche der zukünftigen Gewerbefläche im Gebiet Sulzhau. Um weitere Flexibilität der Grundstückszuschnitte zu ermöglichen wurden in den Kurvenbereichen der Straße B zwei Stichstraßen eingeplant, die je nach Bedarf ausgebaut werden können.

Der nördliche Ring (Straße C) ist nur mit kurzen Anschlussstücken im Plangebiet enthalten. Ein weiterer Ausbau dieser Straße bleibt einer zukünftigen Erweiterungsplanung, bzw. der Konzeption des Gewerbegroßstandortes vorbehalten.

Um eine Verbindung für den ÖPNV herzustellen, wurde die Straße B (südlicher Ring) mit der verlängerten Karl-von-Hahn-Straße verbunden. Diese lediglich 4,5m breite Straßenverbindung ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet und soll nur durch die örtlichen Buslinien, durch Fußgänger und Radfahrer und für Rettungsfahrzeuge nutzbar sein. Eine voll ausgebaute Straßenverbindung zwischen Gewerbegebiet und Karl-von-Hahn-Straße ist deshalb nicht Bestandteil der Planung da dadurch ganz erhebliche Konflikte innerhalb der Karl-von-Hahn-Straße zu erwarten sind (Schwerverkehr / hoher PKW-Verkehr / Zufahrt Krankenhaus / Rettungseinsätze / Zufahrt Wohngebiet Kohlstätter Hardt).

4.6.3 Ruhender Verkehr

Erforderliche private Garagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche unterzubringen. Die erforderlichen Stellplätze sind ebenfalls innerhalb der Baufenster zulässig, ausnahmsweise können sie auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden. Entlang der Erschließungsstraßen sind in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes weitere Stellplätze auf den privaten Grundstücken eingeplant. Eine öffentliche Parkierungsfläche für Pkws und Lkws befindet sich am nordwestlichen Gebietsrand und ist von der Straße B aus anfahrbar.

4.6.4 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Gebiet neu zu verlegen.

4.6.4.1 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das anfallende gewerbliche Abwasser wird zusammen mit den verschmutzten Oberflächenabflüssen in einem Mischwasserkanalnetz gesammelt und zu einem neu zu bauenden Regenüberlaufbecken am südlichen Rand des Baugebietes geführt, wo eine Regenwasserbehandlung erfolgt. Der weitergehende Abfluss wird über einen Kanal in das Kanalnetz Wittlensweiler eingeleitet.

Das Gewerbegebiet „Sulzhau“ ist bei den Abwasseranlagen des Zweckverbands Abwasserreinigung (AZV) Freudenstadt-Dornstetten berücksichtigt. Die erforderlichen Detailangaben werden im Rahmen des später durchzuführenden Wasserrechtsverfahrens aufgearbeitet.

Das im Gebiet anfallende, nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser, i. d. R. von den Dachflächen, wird über Regenwasserkanäle bzw. offene Gräben gesammelt und ebenfalls zum südlichen Ende des Baugebietes geleitet. Hier erfolgen eine Rückhaltung sowie die gedrosselte Einleitung in das vorhandene Grabensystem.

4.6.4.2 Hochwasserschutz

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet „Sulzhau“ fließt aufgrund der topografischen Lage in das Seebachtal bei Wittlensweiler, das dann über den Ettenbach zur Glatt entwässert. Die Auswirkung der im Regionalplan 2015 ausgewiesenen Gewerbefläche (Gewerbegebiet 25 ha und optionales GE-Reg mit 40 ha) auf die Hochwasserabflusssituation bei extremen Hochwasserereignissen wurden im Zusammenhang mit der Flussgebietsuntersuchung analysiert und in die dort festgelegten Hochwasserrückhaltemaßnahmen einbe-

zogen. Insbesondere beim vorgesehenen Ettenbachbecken HRB-3 musste das Beckenvolumen angepasst werden. Da eine nachträgliche Volumenerhöhung kaum noch möglich ist bzw. erhebliche Mehrkosten verursacht, wurde bei der Beckenbemessung bereits von einem 65 ha großen Neubaugebiet Sulzhau ausgegangen (Endausbau).

Die hydrologischen Berechnungen zeigen, dass sich die Hochwasserabflüsse in Wittlensweiler durch ein 65 ha großes Gewerbegebiet erhöhen werden. So würde z.B. der 100-jährliche Abfluss von derzeit $HQ_{100}=14\text{m}^3/\text{s}$ auf zukünftig $HQ_{100}=18\text{m}^3/\text{s}$ ansteigen. Durch einen gezielten Rückhalt der Abflüsse aus dem Gewerbegebiet oberhalb der B 294 kann die Abflusserhöhung in Wittlensweiler kompensiert werden. Die vorgeschlagene Konzeption sieht im Endausbau (65 ha) ein Rückhalt über 2 RRB vor (RRB-Sulzhau-Süd, RRB-Sulzhau-Nord). Mit dieser Lösung wird die Hochwassersituation in Wittlensweiler bei kleineren und mittleren Hochwassern (z.B. 10-jährlich) nicht verschlechtert. Bei großen Hochwassern wird durch Rückhalt von Außengebietswasser im RRB-Nord der Hochwasserabfluss in Wittlensweiler sogar etwas reduziert ($HQ_{100}=13\text{m}^3/\text{s}$).

Nachdem das Gewerbegebiet „Sulzhau“ in Bauabschnitten realisiert wird - wobei eine Realisierung des optionalen Großstandortes zeitlich nicht zu konkretisieren ist - ist es sinnvoll die Rückhaltung in Form von zwei parallelen Becken (RRB-Süd und RRB-Nord) auszubilden. Aus hydrologisch-wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Überleitung möglichst großer Teilflächen des Gesamtgebietes in das RRB-Nord sinnvoll, da aufgrund des vorhandenen hohen Straßendamms sehr günstig Rückhalteraum geschaffen werden kann und dadurch für Wittlensweiler auch der Hochwasserabfluss von Extremereignissen reduziert werden kann.

Für das jetzt im Bebauungsplan befindliche Gebiet ist die Realisierung des RRB-Süd vorgesehen, das mit einem Volumen von 3.300 m^3 so ausgelegt ist, dass sich bei kleineren und mittleren Hochwassern (5-, 10-jährlich) keine Verschlechterung für Wittlensweiler ergeben wird. Die Dammhöhe mit ca. 4 m Höhe lässt sich in die vorhandene Geländesituation integrieren, die planrelevanten Festlegungen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Bei einem verfügbaren Rückhaltevolumen von 3.300 m^3 wird ab ca. 15-jährlichen Hochwassern das Stauziel überschritten. Dadurch ergeben sich bei großen Hochwassern geringfügig höhere Abflüsse in Wittlensweiler. Diese können allerdings durch die in Wittlensweiler vorgesehenen Hochwasserschutzmaßnahmen kompensiert werden.

Auf das Gutachten „Ergänzende hydrologische Untersuchung von Regenrückhaltmaßnahmen im Bereich des geplanten Gewerbegebiets ‚Sulzhau‘ und Darstellung der Auswirkungen des Gewerbegebiets auf die Hochwassersituation in Wittlensweiler“ vom Juni 2005, erstellt durch das Ing. Büro Wald und Corbe, das dem Bebauungsplanes beigelegt und in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen berücksichtigt ist, wird verwiesen.

Eine Realisierung auch des ersten Bauabschnitts des Gewerbegebietes wird erst dann in Angriff genommen wenn erkennbar wird, dass sich Firmen dort ansiedeln wollen. Hinsichtlich des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens ist eine Abstimmung mit der zuständigen Behörde erfolgt, das Verfahren wird zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die umfangreiche bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes in den geschlossenen Wald zu integrieren, werden entsprechend der grünordnerischen Bewertung und Empfehlung die entstehenden Eingriffe soweit möglich durch Neupflanzungen und Waldrandaufwertungen ausgeglichen bzw. der Erhalt vorhandener Pflanzungen bauordnungsrechtlich festgeschrieben.

Entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes sind verschiedene Maßnahmen in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Vorgesehen sind flächige Anpflanzungen auf den öffentlichen Grundstücksflächen im östlichen Bereich des Plangebietes auf der Böschungskrone der B 294 (Ausgleichsflächen). Die Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Entlang der Straßen A und B sind auf den privaten Grundstücken großkronige Laubbäume zur inneren Durchgrünung des Baugebietes zu pflanzen. Im Bereich der Waldabstandsflächen am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes ist, entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan, auf eine Breite von 5m auf den privaten Grundstücksflächen eine durchgehende Wildhecke zu pflanzen.

Hinsichtlich der Waldflächen im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes, wird vorgeschlagen eine Aufwertung dieser Flächen, in enger Abstimmung mit dem Forst und der unteren Naturschutzbehörde, als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

6. Eingriffsbewertung

6.1 Die Abwägung des Naturschutzrechtlichen Eingriffs

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff im Sinne von § 8 BNatSchG dar. Dieser lässt sich nicht vermeiden. Gemäß § 1a BauGB sind die Umwelt schützende Belange in die Abwägung mit einzustellen.

Um im Rahmen der Bebauungsplanung eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wurde für die nun neu zu überplanenden Flächen ein Grünordnungsplan ausgearbeitet. Auf der Basis dieser Planung sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen in den zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Die rechnerische Bilanz zeigt, dass mit diesen Maßnahmen ein Ausgleich von 78% erreicht wird. Der nicht ausgeglichene Rest wird zugunsten der zur Verfügung Stellung von bezahlbaren Gewerbeflächen hingenommen.

Im Zuge der Untersuchung der Umweltverträglichkeit wurde ein Umweltbericht erstellt, der sämtliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt untersucht und dessen Ergebnisse ebenfalls Inhalt der naturschutzrechtlichen Abwägung ist.

6.2 Umweltverträglichkeit

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach § 3 UVPG ist für den Bebauungsplan erforderlich, da es sich um ein Städtebauprojekt i.S.d. Nr. 18.7 der Anlage 1 zu § 3 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) handelt. Danach ist eine UVP erforderlich, wenn die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO, die im bisherigen Außenbereich überplant wird, 100.000m² überschreitet. Eine allgemeine Vorprüfung ist bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000m² erforderlich. Die zulässige Grundfläche allein des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen ersten Bauabschnitts überschreitet die Grenze von 100.000m² bei weitem, so dass ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich ist.

Der nachfolgende Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt. Die im Rahmen der Anhörung eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und Träger öffentlicher Belange sind in den Umweltbericht eingearbeitet.

Des Weiteren ist § 17 UVPG zu berücksichtigen, der bezüglich des Verfahrensablaufes einer UVP auf die Vorschriften des BauGB verweist. Die hier im Aufstellungsverfahren durchgeführte UVP ist Grundlage für eine UVP für ein eventuelles UVP-pflichtiges Vorhaben im Bebauungsplangebiet. Bei einem solchen müssen nur noch zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des konkreten Vorhabens untersucht werden.

7. Bodenordnung und Kosten

7.1 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die Flächen liegen im Eigentum der Stadt Freudenstadt. Die konkrete Aufteilung der künftigen Bauplätze zu einem späteren Zeitpunkt bietet ein Höchstmaß an Flexibilität.

7.2 Kosten

Kostenschätzung:

Basis ist der Bebauungsplan, die veräußerbare Gewerbefläche beträgt 20,64 ha.

7.2.1 Erschließungskosten Stadt Freudenstadt

- | | |
|--|---------------|
| - Bebauungsplan incl. Gutachten; Gesamtkosten ca. | 101.660,- € |
| - Freimachen des Geländes und Vermessung; Gesamtkosten ca. | 380.000,- € |
| - Baukosten: äußere und innere Erschließung, Straßenerschließung, Versorgung, Gründordnung, Ausgleichsmaßnahmen für Waldumwandlung; Gesamtkosten ca. | 7.028.500,- € |
| - Ablösebetrag, Vermarktung und sonstige Kosten; gesamt ca. | 126.640,- € |

7.2.2 Erschließungskosten Zweckverband Abwasserreinigung Freudenstadt-Dornstetten

Regenüberlaufbecken und Verbandssammler; Gesamtkosten ca. 1.455.000,- €

7.2.3 Erschließungskosten Verm.plan Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Stadt Freudenstadt

Mischwasserkanäle, Gräben; Gesamtkosten ca. 1.310.000,- €

7.2.4 Erschließungskosten Stadtwerke Freudenstadt GmbH

Strom- und Wasserversorgung; Gesamtkosten ca. 980.000,- €

Zuzüglich Kosten für Telekom und Kabelfernsehen.

8. Städtebauliche Daten

	ha	%
Baugrundstücke (davon Baufenster 12,01 ha)	20,64	67,32
öffentliche Verkehrsflächen / Stellplätze und Verkehrsgrünflächen	2,68	8,74
Ausgleichsflächen	7,34	23,94
davon öffentliche Grünflächen	1,79 ha	
davon öffentliche Waldfläche	5,39 ha	
davon private Grünflächen	0,16 ha	
Gesamt	30,66	100,00

Teil II

Umweltbericht

1. Feststellung der UVP-Pflicht gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 3 UVPG

Bereits zu Beginn der Vorplanungen wurde eine Prüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht gemäß § 1a Abs.2 Nr.3 BauGB bzw. gemäß § 3a UVPG durchgeführt. Für den Bebauungsplan ist aufgrund seiner Größe eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren gemäß § 3b UVPG durchzuführen (*Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7: Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen mit einer zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs.2 der BauNVO mit mehr als 10 ha*). Als Gewerbeflächen sind im derzeitigen Planungsstand ca. 20,64 ha im Lageplan dargestellt. Davon sind bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ca. 16,51 ha überbaubar i.S. von § 19 Abs.2 der BauNVO.

Eingriffe in Natur und Landschaft müssen im Rahmen einer durchzuführenden Grünordnungsplanung bewältigt werden. Somit wird empfohlen, eine in den Grünordnungsplan integrierte Umweltverträglichkeitsprüfung als unselbständigen Teil des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 1a Abs.2 Nr. 3 durchzuführen, als ergänzendes Fachgutachten für die Abwägungsentscheidung.

Im Aufstellungsverfahren ist der Begründung ein Umweltbericht nach § 2a BauGB beizufügen. Dieser wird entsprechend dem Verfahrensstand und den im Verfahren gewonnenen Erkenntnissen fortgeschrieben.

2. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Angaben über Standort, Art und Umfang des vorliegenden Bebauungsplanes sind ausführlich der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen, ebenso die Angaben über den Bedarf an Grund und Boden.

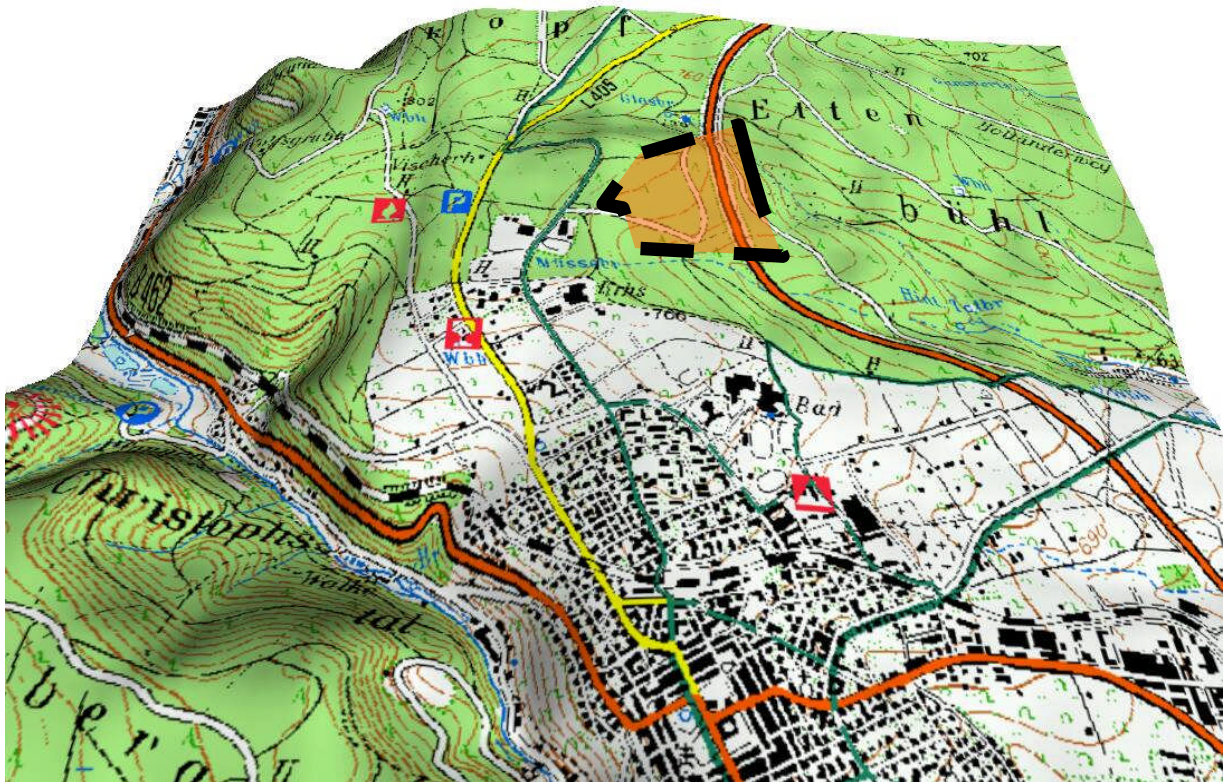
Auf wiederholende Angaben an dieser Stelle wird verzichtet.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden

3.1 Gebietsbeschreibung

Das auf einer flachen Kuppe gelegene nach Südosten abfallende Gelände des geplanten Baugebiets liegt nördlich von Freudensstadt zwischen der B 294 und der L 405 und ist vollständig von Waldflächen umgeben. Im Osten wird es durch die B 294 begrenzt, im Westen durch die Abgrenzung eines langfristig geplanten regionalen Gewerbegroßstandortes (GE-Reg), der bis an die L 405 (Wildbader Straße) heranreicht. Auf Verlängerung der Erschlie-

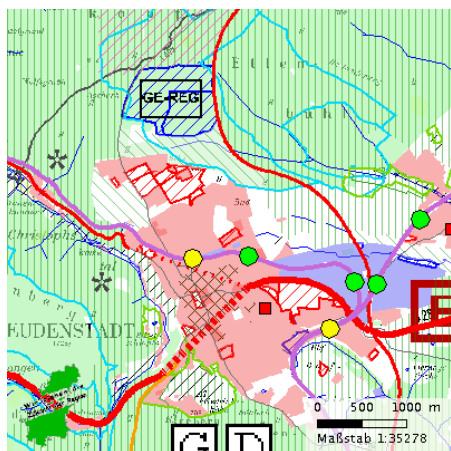
ßungsstraße in Richtung Westen stellt, zu einem späteren Zeitpunkt, im Zusammenhang mit dem GE-Reg die Verbindung zwischen Landes- und Bundesstrasse her.



Der Geltungsbereich selbst umfasst eine Fläche von ca. 30,66 ha, davon sind 7,34 ha zum Großteil als Ausgleichsflächen ausgewiesen. 0,65 ha hiervon sind als Flächen für Regenrückhaltung im Bereich der Ausgleichsflächen enthalten.

3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

3.2.1 Regionalplan Regionalverband Nordschwarzwald



Im Regionalplan 2015, ist der Geltungsbereich als Erweiterungsfäche für Gewerbe bzw. als Standort für überregionale Gewerbeflächen dargestellt, der regionale Grünzug ist zurückgenommen.

Weiter nördlich schließt eine Vorrangfläche für Windenergie an. Zwischen der Ortslage von Freudenstadt im Süden und dem geplanten Gewerbegebiet ist eine Grünzäsur eingetragen.

Damit steht die geplante Baugebietsausweisung den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

3.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der GR hat nach Abwägung städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Belange und unter Beachtung der Anregungen und Bedenken zum Flächennutzungsplan-Vorentwurf der Ausweisung des Gebiets 'Sulzhau' zugestimmt. Im Flächennutzungsplan - Entwurf ist ein erster Teilabschnitt über rund 25 ha enthalten. In der landschaftsplanerischen Stellungnahme wird der Standort 'Sulzhau' als bedingt geeignet für eine Gewerbeausweisung eingestuft. Um Eingriffe zu minimieren, sollen folgende Maßnahmen bei der weiteren Entwicklung berücksichtigt werden:

- Sehr schonende Erschließung (möglichst geringe Versiegelung bei gleichzeitiger Absicherung gegen in den Boden eindringende Verunreinigungen)
- Der Topographie angepasste Erschließung z.B. keine großflächigen Hallen im Hangbereich
- Auf die Stillgewässer beim Glasbrunnen ist Rücksicht zunehmen

Als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff und die Beeinträchtigungen der Landschaftsfunktionen ist aufgrund der landschaftsplanerischen Beurteilung außerdem vorzusehen bzw. anzustreben:

- Aufwertung des Waldes für die Erholungsnutzung an anderer Stelle in erreichbarer Nähe
- Der südlich des geplanten Gewerbegebiets verbleibende Wald sollte nach Osten über die B 294 hinaus bis Birken verstärkt für die Naherholung erschlossen werden.

Darüber hinaus schlägt der Landschaftsplan vor:

- Geeignete Sicherung von Minderungsmaßnahmen durch Grünordnungsplan sowie ergänzende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen
- Aufwertung des Waldrandes

3.2.3 Festsetzungen nach EU-Recht (FFH-Gebiete und Vogelschutzrichtlinie)

Eine Gebietsausweisung nach der Natura 2000-Richtlinie als FFH-Gebiet oder als europäisches Vogelschutzgebiet liegt nicht vor, auch nicht im Zuge des Konsultationsverfahrens zu den FFH-Nachmeldevorschlägen 2004. Prioritäre Biotope nach FFH-Richtlinie sind ebenfalls nicht betroffen.

3.2.4 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Landschafts- und Naturschutzgebiete sind durch die geplante Baugebietsausweisung nicht betroffen. Ebenso befinden sich keine Naturdenkmale oder nach § 24a LNatSchG besonders geschützten Biotope im Gebiet.

3.2.5 Sonstige übergeordnete Planungen, Wasserschutzgebiete und Waldfunktionenkarte

Das Gebiet liegt vollständig im Einzugsbereich der Grundwassererfassung "Ettenbühl" der Gemeinde Wittlensweiler vom 05. Februar 1971, erweitert um die Zone III B am 23.11.1988. Die Schutzgebietsfestsetzungen sind im Zuge der Bebauungsplanung sowie im Zuge einzelner Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Nach der **Waldfunktionenkarte** befindet sich das Gebiet überwiegend im Bereich von Erholungswäldern der Stufe II. Im Süden im Anschluss an eine Tennishalle tangiert es im geringeren Umfang auch einen Erholungswald der Stufe I.

Erholungswald dient nach Definition der Waldfunktionenkartierung "der Gesundheit, Freude und Abwechslung und dem Naturgenuß seiner Besucher. Seine Anziehungskraft beruht im wesentlichen auf der guten Erreichbarkeit, der besonderen Naturausstattung sowie dem Vorhandensein von Erholungseinrichtungen". Die Waldfunktionenkartierung unterscheidet zwischen Erholungswald Stufe 1 und 2. Dabei gelten folgende Grenzwerte:

- Stufe 1: hier bewegen sich an Spitzentagen über 10 Personen/ha Waldfläche
Stufe 2: hier bewegen sich an 1 – 10 Personen/ha Waldfläche.

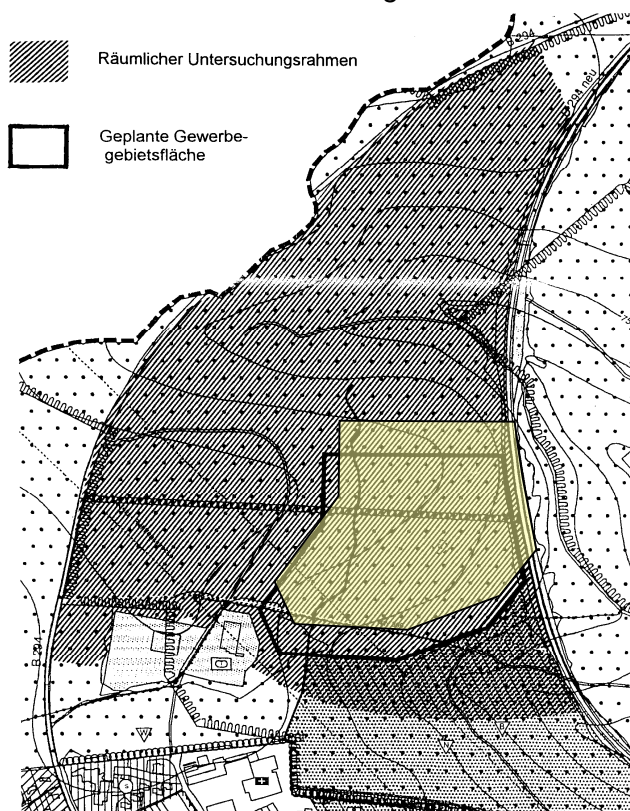
Der Verlust der Erholungsfunktion durch die erforderliche Waldrodung und die Folgewirkungen auf die angrenzenden Waldflächen wurden im Rahmen der forstlichen Umweltverträglichkeitsstudie zur Waldumwandlungserklärung untersucht und bewertet. Zur Minimierung und zum Ausgleich bzw. Ersatz wurden entsprechende Maßnahmen festgesetzt. (vgl. auch Kapitel bzw. Textteil GOP mit UVP).

3.2.6 Forstliche Umweltverträglichkeitsstudie nach § 9 LWaldG

Das Gebiet wird augenblicklich vollständig von Waldflächen eingenommen. Für die erforderliche Waldumwandlung wurde im Zuge des FNP-Verfahrens eine forstliche Umweltverträglichkeitsstudie gemäß § 9 LWaldG erstellt, in der eine Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe, einschließlich Darstellung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, erstellt wurde. Dabei wurden als Ausgleich für die erheblichen Auswirkungen der Waldrodung auf Natur und Landschaft umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die bei der tatsächlichen Inanspruchnahme des Waldes durchzuführen sind. Die Festsetzung der Maßnahmen erfolgte durch die Körperschaftsforstdirektion.

In der nebenstehenden Abbildung ist die ungefähre Abgrenzung der geplanten Gewerbefläche im Rahmen der Forstlichen Umweltverträglichkeitsstudie dargestellt.

(Quelle: UVS Waldumwandlung "Sulzhau" – Teil 2 – 05/1998; KOMMUNALENTWICKLUNG).



Der als geplante Gewerbefläche abgegrenzte Bereich umfasst ca. 25 ha Waldinanspruchnahme. Insgesamt wurde ein Untersuchungsgebiet von einer Größe von ca. 100 ha untersucht und drei mögliche Standorte bewertet. Als konfliktärmster Standort im Vergleich wurde dabei die südöstlichste Teilfläche bewertet. Jedoch verbleiben auch an diesem Standort Beeinträchtigungen, insbesondere für die Erholungsfunktion.

Für diesen Standort wurden auf Grundlage der Bestandserfassung und der zu erwartenden Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich bzw. zum Ersatz für die zu erwartenden Eingriffsfolgen aufgezeigt und festgelegt. Die einzelnen Maßnahmen sind der Forst-UVS bzw. dem Textteil des Grünordnungsplanes im integrierten UVP zum BBP 'Sulzhau' zu entnehmen.

Die forstrechtliche Entscheidung zur Waldumwandlungserklärung der Körperschaftsforstdirektion Freiburg ist mit folgenden Auflagen und Bedingungen verbunden:

1. Die Bebauung des Gewerbegebietes erfolgt bedarfsorientiert abschnittsweise über Teilbebauungspläne.
2. Die bisher vorliegende Planung mit einem Gewerbegebiet im Südosten des Waldkomplexes bleibt bestehen. ...
3. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge des weiteren forstrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach § 9 LWaldG entsprechend der beantragten Teilfläche. Die stärksten Beeinträchtigungen sind im Bereich der Erholung zu erwarten. Diese und die sonstigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können dem Grunde nach durch verschiedene Gestaltungsmaßnahmen sowie den teilweisen Rückbau der B 294 alt ausgeglichen werden.
Die Auflistung der einzelnen Maßnahmen sowie deren Begründung findet sich in der beigefügten UVP.
4. Die Rodung ist im Winterhalbjahr durchzuführen.
5. Vor Beginn der Rodungsarbeiten sind Wasseruntersuchungen im Brunnen Wittlensweiler durchzuführen. Damit soll eine langfristige Dokumentation der Entwicklung der Wasserqualität ermöglicht werden. Eine terminlich abgestimmte Routineuntersuchung der Wasserqualität durch die Stadtwerke ist ausreichend.
6. Die Körperschaftsforstdirektion behält sich die Verfügung weiterer Auflagen und Bedingungen bis zu Erteilung der Umwandlungsgenehmigung gem. § 9 LWaldG ausdrücklich vor.
7. Die Umwandlungserklärung ist auf die Laufzeit des Flächennutzungsplanes befristet.

Hinweise:

Die Umwandlungserklärung ersetzt nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG, sondern stellt sie lediglich verbindlich in Aussicht, sofern keine schwerwiegende Änderung der Sachlage eintritt.

....

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind laut forstlicher Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen:

- Rückbau und Renaturierung der B 294alt auf 1,5 km Länge
- Bachrenaturierung Manbachaue
- Aufwertung angrenzender Waldflächen für die Erholung.

....

Die Gemeinde ist aufgefordert, bis zur Erteilung der Umwandlungsgenehmigung die Umsetzbarkeit der Maßnahmen zu prüfen und ein abschließendes verbindliches Ausgleichskonzept auf Grundlage der vorstehenden Vorschläge vorzulegen.

Dieses Ausgleichskonzept ist nicht Bestandteil der zum vorliegenden BBP erarbeiteten Grünordnungsplanung. Das verbindliche Ausgleichskonzept wird derzeit von der Verwaltung in Abstimmung mit dem örtlichen Forst und der Forstdirektion erarbeitet.

In der forstlichen Umweltverträglichkeitsstudie aus 1998 sind die durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen detailliert beschrieben, zusammengefasst ergeben sich hieraus folgende Aufwendungen:

1. Rückbau B 294alt (nicht mehr in Diskussion)	ca. 315.000 DM	ca. 161.000 Euro
2. Arten- und Biotope	ca. 487.000 DM	ca. 249.000 Euro
3. Mensch/Erholung/Landschaftsbild	ca. 71.500 DM	ca. 36.500 Euro
4. Sonstige Maßnahmen	ca. 338.000 DM	ca. 173.000 Euro
Summe aus 2 bis 4:	ca. 896.500 DM	ca. 458.500 Euro

Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung der vorliegenden Grünordnungsplanung mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wird deshalb davon ausgegangen, dass Waldflächen mit einer Größe von ca. 25 ha komplett gerodet wurden einschließlich der Beseitigung der Wurzelstücke. Somit ist in Bezug auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene der Bauleitplanung für diesen über die Forst-UVS bzw. über die Waldumwandlungserklärung überprüften und überplanten Bereich von einer offenen, vegetationsfreien und durch die Rodungsarbeiten verdichteten Bodenfläche auszugehen, für die sonstigen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes vom tatsächlichen Bestand (s.a. Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen).

3.2.7 Naturpark Schwarzwald-Mitte-Nord

Die Stadt Freudenstadt ist Mitglied des Naturparks 'Schwarzwald Mitte/Nord'. Konflikte mit der vorliegenden Planung ergeben sich nicht.

3.3 Bestandserhebung und Bewertung der einzelnen Naturgüter

3.3.1 Arten- und Biotoppotential

Für die noch vorhandenen Waldflächen wurde bereits gemäß § 9 LWaldG eine Umweltverträglichkeitsstudie erstellt. Im Rahmen des Bebauungsplans und der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird deshalb davon ausgegangen, dass die für die geplante gewerbliche Nutzung einschl. Verkehrsflächen überplanten Waldflächen komplett gerodet wurden, einschließlich der Beseitigung der Wurzelstücke. Damit wird für die Beurteilung des Biotoppotentials von einer offenen, vegetationsfreien Bodenfläche ausgegangen wird, die durch die Rodungsarbeiten mit schweren Maschinen devastiert ist. In Bezug auf die Biotopqualität kann für diese offenen, vegetationsfreien und schwer gestörten Bodenflächen nur von einer geringen Biotopqualität (= Wertstufe III) ausgegangen werden.

Die südlich an die geplanten Gewerbeflächen angrenzenden Waldflächen innerhalb des Geltungsbereichs stellen sich als gemischte Nadelholzbestände dar, in denen Fichte und Tanne dominieren, beigemischt sind Forche und in geringem Umfang Buchenvorbau. Es finden sich sowohl Altbestände aus auch Naturverjüngung von Fichte und Tanne. Teilbestände sind durch Borkenkäfer-Befall geschädigt (vgl. auch Forst-UVS bzw. Darstellung Forsteinrichtungswerk). Als konventionell bewirtschafteter Waldbestand erfolgt eine Einstufung in die Wertstufe II (= mittlere Biotopqualität). Diese Bereiche verbleiben im Waldverband.

Im Nordosten des gepl. Baugebiets befinden entlang der B 294 Böschungflächen und straßenbegleitende Bankette. Die Flächen werden von jüngeren Gehölzpflanzungen und von häufiger bis gar nicht gemulchten Kraut- und Grasbeständen eingenommen. Aufgrund ihrer straßennahen Lage wurden die Flächen der Wertstufe III (= geringe Biotopqualität) zugeordnet.

Die sonstigen Flächennutzungen im Gebiet verteilen sich auf Straßenflächen und geschotterte ehemalige Waldwege.

Aufgrund der großflächigen, offenen Rohbodenflächen (Rodungsbereiche) besitzt das Gebiet im eigentlichen Eingriffsbereich nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für die Fauna. Nach der Umweltverträglichkeitsstudie zur Waldumwandlung ist aber in den angrenzenden Waldflächen weiterhin mit dem Auftreten von Vogelarten zurechnen, die auf der Roten Liste

stehen (u.a. Raufußkauz, Sperlingskauz, Waldschnepfe, Habicht, Schwarzspecht). Die südlichen Waldflächen mittlerer Wertigkeit bleiben im Waldverband.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für den Arten- und Biotopschutz im eigentlichen Eingriffsbereich ist aufgrund der mangelnden Biotopausstattung mit großflächigen Rohbodenflächen insgesamt als gering einzustufen.

Für die nicht überplanten Waldflächen innerhalb des Geltungsbereich erfolgt die Einstufung in eine mittlere Biotopqualität. Wertvolle Biotope oder Artenvorkommen treten im Gebiet nicht auf. Gefährdete Vogelarten kommen jedoch in den angrenzenden Wäldern vor.

3.3.2 Grund- und Oberflächenwasser

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer treten im Gebiet bis auf kleinere weg- und straßenbegleitende Gräben im Eingriffsbereich nicht auf. Die Topographie des Geländes fällt von Nordwesten nach Südosten ab, am südlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft ein zeitweise wasserführender Graben von Westen nach Osten, der in Richtung Wittlensweiler (Mühlenbach->Ettenbach) entwässert.

Grundwasser, Wasserrückhaltung

Das Untersuchungsgebiet liegt vollständig im Einzugsbereich der Trinkwasserversorgung Ettenbühl der Stadt Freudenstadt in der erweiterten Schutzzone III B. Grundwasserführende Schichten treten jedoch im Gebiet nicht an die Oberfläche. Die für die Wasserversorgung maßgeblichen grundwasserführenden Schichten des Mittleren Bundsandsteins und der hydraulisch damit verbundenen darüber liegenden Schichten des Kristallsandsteins werden von den im Gebiet vorherrschend auftretenden Schichten des Plattensandsteins überdeckt. Die Niederschläge werden dabei über die Plattensandsteinflächen als Schicht- und Oberflächenwasser in östlich Richtung (oberes Mühlbachtal) abgeführt, wo sie dann in das offene Kluftsystem der grundwasserführenden Schichten übertreten.

Das Untersuchungsgebiet besitzt somit eine sehr hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate und als schützende Überdeckung von grundwasserführenden Schichten.

Vorbelastungen

Bestehende Beeinträchtigungen für das Wasserdargebotspotential ergeben sich aus der großflächigen Rodung der Waldflächen und den damit entstanden offenen Bodenflächen, die zu einer Verminderung des Wasserrückhaltevermögens führen. Darüber hinaus sind durch die umfangreichen Rodungsarbeiten Bodenverdichtungen zu erwarten, die zu einer Verminderung der Wasseraufnahmefähigkeit führen. Diese ist aber im Vergleich zu der geplanten Bebauung und Flächenversiegelung noch als wenig erheblich einzuschätzen. Als Ausgleich für die Bodenverdichtungen sind im Zuge der Waldumwandlungserklärung bereits Maßnahmen festgesetzt.

3.4 Boden

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des Oberen Buntsandsteins (Plattensandstein). Die aus der Verwitterung des Oberen Bundsandsteins entstandenen meist podsoligen Braunerden im Untersuchungsgebiet umfassen vorwiegend steinig-lehmigen Sand bis san-

digen Lehm über meist durchlässigem tonigem Sand bis sandigem Ton und tongründigen lehmigen Sand.

Nach § 1 BodSchG sind Böden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Mensch und Tier zu erhalten und vor Belastungen zu schützen. Insbesondere gilt das für die Funktionen des Bodens als

- Lebensraum für Bodenorganismen
- Standort für die natürliche Vegetation
- Landschaftsgeschichtliche Urkunde
- Standort für Kulturpflanzen
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe

die im Grünordnungsplan mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung näher erläutert und wie folgt bewertet werden.

Lebensraum für Bodenorganismen

<i>Teilbereich</i>	<i>Leistungsfähigkeit</i>	<i>Begründung</i>
Rodungsfläche (Forst-UVS)	mittel bis gering	erhebliche Störung durch Rodungsarbeiten, Beseitigung Vegetationsschicht, Verdichtungen
bestehende Waldflächen	hoch	nahezu ungestörte Bodenschichten, nur punktuelle und zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen durch Waldbewirtschaftung
Restflächen	ohne Bedeutung	

Standort für die natürliche Vegetation

<i>Teilbereich</i>	<i>Leistungsfähigkeit</i>	<i>Begründung</i>
Rodungsfläche (Forst-UVS)	mittel bis gering	aufgrund Rodungsarbeiten keine Bodenflächen vorhanden, die aufgrund ihrer standörtlichen Gegebenheiten (nass-feucht, moorig, trocken, steinig-flachgründig, nährstoffarm) geeignete Standorte für die natürliche Vegetation bilden
bestehende Waldflächen	mittel bis gering	keine besonders ausgeprägten Standorte vorhanden
Restflächen	ohne Bedeutung	

Landschaftsgeschichtliche Urkunden

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Untersuchungsgebiet keine kulturgeschichtlichen Urkunden, wie Bodendenkmäler u.ä. Naturgeschichtliche Urkunden treten ebenfalls nicht auf.

Leistungsfähigkeit gering

Standort für Kulturpflanzen (= Ertragspotential).

<i>Teilbereich</i>	<i>Leistungsfähigkeit</i>	<i>Begründung</i>
Rodungsfläche (Forst-UVS)	mittel bis hoch	grundsätzlich gute Standorte für Nadelbaumarten aber auch für Buche und Eiche, zwar Störung durch Bodenverdichtungen im Zuge der Rodungsarbeiten, jedoch ohne die geplante Folgenutzung 'Gewerbe' wieder herstellbar

bestehende Waldflächen	mittel bis hoch	Standorteigenschaften wie vor, jedoch kleinflächig auf tongründigen lehmigen Sanden auch Bereiche mit geringer Durchwurzelbarkeit in der Tiefe für Fichten und entsprechende Windwurfgefahr
Restflächen	ohne Bedeutung	

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

<i>Teilbereich</i>	<i>Leistungsfähigkeit</i>	<i>Begründung</i>
Rodungsfläche (Forst-UVS)	mittel	vgl. geowiss. Übersichtskarte von Baden-Württemberg (Geolog. Landesamt 1998), jedoch Beeinträchtigungen durch Verlust der Vegetationsschicht und durch Bodenverdichtungen im Zuge der Rodungsarbeiten (Verringerung Wasserrückhaltevermögen, Wasseraufnahmefähigkeit und Grundwasserneubildung)
bestehende Waldflächen	hoch	s.o, jedoch keine Beeinträchtigungen durch Rodungsarbeiten
Restflächen	ohne Bedeutung	

Filter- und Puffervermögen.

<i>Teilbereich</i>	<i>Leistungsfähigkeit</i>	<i>Begründung</i>
Rodungsfläche (Forst-UVS)	gering bis mittel	vgl. geowiss. Übersichtskarte von Baden-Württemberg (Geolog. Landesamt 1998) aufgrund der vorherrschend sandigen Böden (Podsolige Braunerden) auf Buntsandstein-Untergrund, damit geringes Filtervermögen und somit erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen
bestehende Waldflächen	gering bis mittel	s.o., jedoch keine Gefährdung, da kein Eingriff in diese Bereiche erfolgt.
Restflächen	ohne Bedeutung	

Vorbelastung

Besondere Vorbelastungen sind durch die großflächigen Rodungsarbeiten der Waldflächen im Gebiet zu erwarten. Für die Rodungsarbeiten werden in der Regel schwere Maschinen eingesetzt, die auch die Beseitigung der verbleibenden Wurzelstöcke durchführen. Damit ist davon auszugehen dass für die Böden im Gebiet erhebliche Beeinträchtigungen und Störungen bestehen.

Hierfür sind im Zuge der Waldumwandlungserklärung bereits umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

3.5 Klima

Die Bedeutung des Gebiets in Bezug auf das lokale Klima ist als mittel einzuschätzen. Das Gebiet bildet eine unbebaute, von offenen Bodenflächen geprägte Rodungsinsel innerhalb von Waldflächen, die zusammen mit den angrenzenden großflächigen Wäldern Teil eines Kaltluft- bzw. Frischluftentstehungsgebiets ist. Allerdings ist die von Wäldern umschlossene Fläche aufgrund der Topographie und der allseits angrenzenden Waldflächen nicht unmittelbar als klimatische Ausgleichsfläche für die Frischluftversorgung angrenzender Siedlungsbe-

reiche zu betrachten. Als bestehende Beeinträchtigungen sind die Lärm- und Abgasimmissionen entlang der L 405 und B 294 aufzuführen.

3.6 Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Landschaftsbild

Bei der Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung ist davon auszugehen, dass die in Anspruch zu nehmenden Waldflächen komplett gerodet worden sind, so dass weitgehend strukturarme, offene Bodenflächen entstehen, die in bezug auf Eigenart, Schönheit und Abwechslungsreichtum nur einen geringen landschaftsästhetischen Wert besitzen und insgesamt eher als Landschaftsschaden zu bewerten sind. Entsprechend gering dürfte auch die Aufenthaltsqualität für Erholungssuchende in diesem Bereich nach durchgeführter Waldrodung sein.

Hierfür sind im Zuge der Waldumwandlungserklärung bereits umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die Einsehbarkeit der geplanten Gewerbeflächen ist durch die allseits angrenzenden Waldflächen auf den unmittelbaren Umgebungsbereich / Waldrandbereich begrenzt. Weiter südlich anschließende unbewaldete und unbebaute Freiflächen werden durch die geplante Bebauung visuell nicht beeinträchtigt.

Die geplante Gewerbefläche liegt in einem Höhenbereich zwischen 750 und 780 m ü.NN und kann auf Grund der umgebenden durchschnittlich ca. 20 m hohen Waldflächen nur von deutlich höheren Standorten der weiteren Umgebung (Umkreis ca. 2 bis 5 km) eingesehen werden, von gleich hohen oder bis ca. 50 m höheren Standorten ist nur eine teilweise Einsehbarkeit zu erwarten und dies auch nur dann, wenn von diesen Standorten eine uneingeschränkte Sicht ohne Hindernisse gegeben ist.

Damit kann man bezüglich des Landschaftsbildes nur von mittleren bis eher geringen Beeinträchtigungen für die Umgebung ausgehen.

Erholungsfunktion

Die betroffenen Waldflächen sind gemäß Waldfunktionenkartierung als Erholungswald der Stufe II bewertet. Sie sind durchzogen von zahlreichen Wander- und Reitwegen sowie von Loipen. Im unmittelbaren Umgebungsbereich des Krankenhauses herrscht eine noch intensivere Waldnutzung im Sinne einer naturnahen und ruhigen Erholungsnutzung.

Diese Wege werden bereits durch die Rodung der Waldflächen stark beeinträchtigt. Aus diesem Grunde sind schon auf der Ebene der Waldumwandlungserklärung zahlreiche Maßnahmen festgesetzt mit dem Ziel, eine Verlegung bzw. Erhaltung wichtiger Wegeverbindungen zu erreichen. Eine entsprechende Konzeption muß von der Stadtverwaltung in enger Abstimmung mit dem örtlichen Forstamt erarbeitet werden, unabhängig von der vorliegenden Grünordnungsplanung.

Im Gebiet selbst sind keine weiteren Erholungseinrichtungen betroffen.

4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden

4.1 Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Biotoppotential

Durch die geplante Bebauung sind folgende Eingriffe und Beeinträchtigungen des Biotoppotentials zu erwarten:

- Verlust von offenen Bodenflächen (Rodungsflächen) der Wertstufe III (= geringe Biotopqualität);
- Verlust von straßenbegeleitenden Gehölzpflanzungen an der Bundesstraße der Wertstufe III (= geringe Biotopqualität) zur Herstellung einer Linksabbiegespur;
- Störung angrenzender Waldflächen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Licht) und Trennwirkungen.

Die zu erwartenden Eingriffe auf das Biotoppotential sind bezogen auf das Untersuchungsgebiet selbst somit als gering bis mittel einzuschätzen.

Als schwerwiegend sind jedoch mögliche vorhabens- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen angrenzender Waldflächen zu bewerten, die auch als Lebensraum für gefährdete Vogelarten von Bedeutung sind. Hierfür werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowohl auf Ebene der Waldumwandlungsgenehmigung als auch der Grünordnungsplanung festgesetzt.

4.2 Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Grund- und Oberflächenwasser

Folgende Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des betroffenen Landschaftsraumes sind zu erwarten:

- Verringerung des Wasserrückhaltevermögens und der Grundwasserneubildungsrate durch umfangreiche Flächenversiegelungen;
- damit beschleunigter und erhöhter oberflächlicher Abfluss und Überlastung der bestehenden Vorflut (hier Ettenbach), die aufgrund der bisherigen Bewaldung auf eine wesentlich geringere Abflussmenge ausgerichtet ist;
- Beeinträchtigung von Teilen der Ortslage von Wittlensweiler durch Hochwässer,
- durch z. B. LKW-Verkehr oder andere typische Nutzungsformen in Gewerbegebieten Gefahr des Schadstoffeintrags in den Wasserkreislauf.

4.3 Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Bodenfunktionen

- großflächiger Verlust aller Bodenfunktionen durch Überbauung;
- ggf. starke Geländeeinschnitte aufgrund der vorhandenen Topographie;
- erhöhte Grundwassergefährdung durch Schadstoffeinträge aufgrund der vorgesehenen Folgenutzung 'Gewerbe';
- Dauerhafte Zerstörung oder weitgehende Veränderung von durch Rodungsarbeiten bereits vorgeschädigten Bodeneigenschaften sowie Umgestaltung des Bodenreliefs durch Abgrabungen und Aufschüttungen. Damit einher geht die Vernichtung von Bodenleben, die Zerstörung der Vegetationsdecke, die Trennung des belebten Oberbodens von seinem Untergrund und damit die Unterbrechung natürlicher Entwicklungsprozesse im Boden.

4.4 Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Klima

- Verlust von Kalt- bzw. Frischluftentstehungsflächen im Bereich der Rodungsinseln durch großflächige Überbauung,
- zusätzliche Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch anlage- und betriebsbedingte Immissionen einschließlich Erhöhung des PKW- und LKW-Verkehrs,
- Beeinträchtigung der kleinklimatischen Verhältnisse durch überbaute und befestigte Flächen durch Aufheizungseffekte.

Die Auswirkungen der Waldrodung selbst sind bereits in der forstlichen Umweltverträglichkeitsstudie abgearbeitet und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

4.5 Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion

Insgesamt kann von einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und einer mittleren Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch das geplante Vorhaben nach durchgeführter Waldrodung ausgegangen werden. In Bezug auf die Einsehbarkeit des Geländes, auch aus größeren Entfernungen, sind nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten da das Gebiet vollkommen von Wald umgeben ist. Als Beeinträchtigungen verbleiben somit:

- Die großflächige Überbauung des Gebiets mit großvolumigen Baukörpern, die innerhalb von Waldflächen als störend empfunden werden können und das Gebiet für die Erholungsnutzung weitgehend entwerten;
- die Unterbrechung von Wanderwege und die Zerstörung eines Erholungsgebiets (durch Festsetzungen der Forst-UVS bereits zu einem großen Teil ausgeglichen);
- besonders hinzuweisen ist jedoch auf die durch die Folgenutzung "Gewerbe und Verbindungsstraße zur L 405" verursachte weitere Zerschneidung von Wegeverbindungen zwischen nördlichem und südlichem Waldbereich und die Verlärmung des Gebietes, die auch in die umgebenden Waldflächen ausstrahlt und damit weitere Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung verursacht.

5. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

5.1 Arten- und Biotopotential

Aufgrund der geringen Wertigkeit der eigentlichen Rodungsinsel für den Arten- und Biotopschutz kann davon ausgegangen werden, dass die zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können.

Vermeidung und Minimierung

- Begrenzung der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß;
- Einhaltung ausreichender Abstandsflächen zu den angrenzenden Wäldern;
- Ausweisung von Pflanzgebieten zur Anlage von Wildhecken auf privaten Grundstücksflächen in diesen Abstandsflächen sowie zwischen den einzelnen Gewerbegrundstücken.

Ausgleich

- Aufbau eines breiten, gestuften und ausgebuchteten Waldmantels mit Sträuchern und Bäumen II. Ordnung (Weichhölzer) und breiten Säumen bzw. extensiv genutzten Wiesen oder Sukzessionsflächen im Bereich der neu entstehenden Waldränder (PFG 2 und PFG 3),
- Erhaltung der Waldflächen im Norden, Süden und Westen des Geltungsbereichs (A1 und A2), aber Durchführung gezielter Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes mit dem Schwerpunkt Arten- und Biotopschutz, Schutz von Grund- und Oberflächenwasser sowie Bodenschutz, z.B. durch
- Anpflanzung standortgerechter Baumarten ohne Berücksichtigung der Ertragsleistung,
- Ausweisung von Flächen zur naturnahen Rückhaltung und teilweisen Versickerung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet, dabei Entwicklung wechselfeuchter Waldgesellschaften mit Auenwaldcharakter,
- Schaffung von Nistmöglichkeiten;
- Teilweise Abpflanzung entstehender Böschungen mit standortgerechten Gehölzen, Teilflächen sollten sich selbst überlassen bleiben (PFG 1);
- Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen für Fassaden- und Dachflächen;
- Extensive Nutzung der verbleibenden Grünflächen im Baugebiet;
- Pflanzgebote zur Durchgrünung des Gewerbegebietes mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen;
- Schaffung von Brut- und Nistmöglichkeiten für Greifvögel in den Randbereichen des Gewerbegebietes, auch im Bereich der Baukörper einschließlich Erfolgskontrolle.

Bei einer konsequenten Durchführung der vorgenannten Maßnahmen kann eine ausreichende Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes im Sinne der Abwägung erreicht werden, durch die ausschließlich im Sinne des Naturschutzes ausgerichtete Waldbewirtschaftung in den südlichen und östlichen Randflächen erfolgt eine Aufwertung des Lebensraumes für die erwähnten gefährdeten Vogelarten als Ausgleich für mögliche Störungen und Beeinträchtigungen aus dem Gebiet heraus.

5.2 Grund- und Oberflächenwasser

Folgende Maßnahmen tragen zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes bei oder können als Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden:

Vermeidung und Minimierung:

- Erhaltung eines möglichst hohen Freiflächenanteils im Gebiet und Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß;
- Gestaltung nicht benötigter Betriebsflächen als Grünflächen oder Wiesen soweit nicht andere Pflanzgebote festgesetzt sind, Festschreibung in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan;
- In den im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen in den Waldrandbereichen ist eine vollständige Rodung der Waldflächen nicht erforderlich, so dass hier Eingriffe in die Bodenflächen weitgehend vermieden werden können.

Ausgleich:

- getrennte, dezentrale und gepufferte Ableitung von weitgehend unbelastetem Dachwasser über offene, naturnah gestaltete Gräben und Sickermulden mit begleitender Schilf-, Röhricht und Gehölzpflanzung und einer Regenrückhaltung im südlichen Planbereich, entsprechend der Darstellung der hierfür verfügbaren Flächen der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes;

- das vorgenannte System muss so dimensioniert werden, dass Niederschläge soweit gepuffert werden, dass nicht mehr Wasser in die Vorflut abgegeben wird wie im derzeitigen unbebauten Zustand;
- landschaftsverträgliche Einbindung erforderlicher Rückhaltebauwerke in den Waldbestand im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs;
- Festsetzung von Dachbegrünungen zumindest für Teile der Dachflächen;
- starke Durchgrünung des Baugebiets mit großkronigen Laubbäumen;
- Herstellung von PKW Stellplätzen in wasserdurchlässiger Belagsausbildung, sofern keine Gefährdung des Grundwassers zu erwarten ist;
- weitere Pflanzgebote zur inneren Durchgrünung des Baugebietes.

Bei konsequenter Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen in Verbindung mit dem vorzulegenden wasserrechtlichen Genehmigungsantrag kann eine ausreichende Berücksichtigung der Belange des Schutzes von Grund- und Oberflächenwasser im Rahmen der Abwägung erreicht werden, so dass zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen für dieses Schutzgut nicht erforderlich werden.

5.3 Bodenfunktionen

Das Naturgut Boden steht nur in beschränkter Form zur Verfügung und ist nicht beliebig vermehrbar. Ein vollständiger Ausgleich der durch die Überbauung der Flächen verursachten Zerstörungen ist nicht möglich. Deshalb müssen Ausgleichsmaßnahmen zur Verbesserung anderer betroffener Landschaftspotentiale durchgeführt werden, um zumindest eine teilweise Kompensation im Rahmen der Abwägung erreichen zu können.

Vermeidung und Minimierung

- Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß entsprechend den Vorgaben nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB;
- Durchführung der Erdarbeiten möglichst im Massenausgleich;
- In den im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen in den Waldrandbereichen ist eine vollständige Rodung der Waldflächen nicht erforderlich, so dass hier Eingriffe in die Bodenflächen weitgehend vermieden werden können.

Ausgleich

- Aufwertung einzelner Bodenfunktionen auf anderen Flächen z.B. durch mittel- bis langfristige Herausnahme der Fichten aus den südlich und östlich innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Waldflächen;
- Maßnahmen zur Rückhaltung und schadlosen Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser aus den Dachflächen und den Verkehrsflächen;
- Anlage von Verkehrsgrünflächen;
- Festsetzung von Dachbegrünungen zumindest für Teilflächen;
- Umfangreiche Pflanzgebote zur inneren und äußeren Durchgrünung des Baugebietes.

5.4 Klima

Die zu erwartenden negativen Auswirkungen durch die Bebauung auf das Klima können aufgrund der Lage innerhalb von Waldflächen (bereits vorhandene Filterwirkung gegenüber Immissionen, Verbleib von großflächigen Waldflächen für die Frischluftversorgung des Siedlungsbereichs) und durch entsprechende Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden.

Insgesamt sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Auswirkungen durch Überbauung der Flächen ist im Zusammenhang mit dem verbleibenden großflächigen Waldgebiet als gering einzuschätzen. Die Belange des örtlichen Klimaschutzes können bei Durchführung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen als im Rahmen der Abwägung ausreichend berücksichtigt angesehen werden.

Vermeidung und Minimierung

- Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß und Erhaltung möglichst vieler begrünter Freiflächenanteile im Gebiet,
- Festsetzungen zu den zulässigen gewerblichen Emissionen über den Bebauungsplan.

Ausgleich

- Überstellung von PKW-Stellplätzen mit großkronigen Laubbäumen zur Beschattung,
- Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen,
- Festsetzung weiterer umfangreicher Pflanzgebote zur Eingrünung des Baugebietes,
- Neupflanzung großkroniger Laubbäume im Bereich der Erschließungsstrassen.

5.5 Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Vermeidung und Minimierung

- restriktive Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen im Bebauungsplan,
- Vermeidung heller und leuchtender Fassaden- und insbesondere von Dachfarben durch Festschreibung in den textlichen Festsetzungen,
- Verbot von weithin sichtbaren und beleuchteten Werbeanlagen, Absicherung durch die textlichen Festsetzungen bzw. über die Werbesatzung,
- Verzicht auf die geplante Verbindung des Gewerbegebietes zur L 405.

Ausgleich

- Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen,
- Gestaltung verbleibender Freiflächen innerhalb der Gewerbeflächen als Grünflächen durch Festschreibung in den textlichen Festsetzungen,
- Pflanzung von hochstämmigen heimischen Laubbäumen entlang der Erschließungsstrassen und im Bereich von Parkplätzen im Gewerbegebiet.

Ein vollständiger Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen kann aufgrund der zulässigen großvolumigen Baukörper frühestens nach einem Zeitraum von 20 Jahren erreicht werden, wenn die festgesetzten Pflanzgebotsflächen ausreichend groß und gefestigt sind. Dadurch dass das Gebiet jedoch vollständig von Wald umgeben ist, ist eine landschaftliche Einbindung bereits weitgehend gegeben.

Die Entwertung des Gebiets für die Erholungsnutzung durch störend wirkende gewerbliche Nutzung, großvolumige Baukörper und Lärmemissionen kann nicht direkt ausgeglichen werden.

6. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben

Standortalternativen siehe Forstliche Umweltverträglichkeitsstudie

Planungsalternativen siehe Begründung zum Bebauungsplan (Städtebauliche Konzeption), u.a. wurde auf die Querspange zur L 405 verzichtet und damit eine weitere Zerschneidung des Waldgebietes mit entsprechend negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verhindert.

7. Zusammenfassende Bewertung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen vorbereitet, die mit einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes einhergeht. Den zu erwartenden Eingriffen und Beeinträchtigungen werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich gegenübergestellt und mit den rechtlichen Möglichkeiten zur Übernahme in den Bebauungsplan formuliert.

Das Plangebiet bildet eine Rodungsinsel innerhalb von Waldflächen. Für die erforderliche Waldumwandlung wurde bereits eine forstliche Umweltverträglichkeitsstudie gemäß § 9 LWaldG erstellt, in der eine Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe, einschließlich der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, bezogen auf die Waldrodung durchgeführt wurde. Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung der vorliegenden Grünordnungsplanung mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung wird deshalb davon ausgegangen, dass die Waldflächen komplett gerodet wurden einschließlich der Beseitigung der Wurzelstücke, es wird in der Bewertung von einer offenen, vegetationsfreien Bodenfläche ausgegangen.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für den Arten- und Biotopschutz ist aufgrund der großflächigen Rohbodenflächen (Waldrodungsflächen) insgesamt als gering einzustufen. Besonders wertvolle Biotope oder Artenvorkommen treten im Gebiet nicht auf, so dass die Eingriffe durch die vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Baugebiets weitgehend ausgeglichen werden können. Es verbleiben mögliche Beeinträchtigungen und Störungen seltener Vogelarten in den an das Baugebiet angrenzenden Waldflächen. Deshalb wird u.a. festgesetzt, dass die Bewirtschaftung angrenzender Waldflächen im Süden und Osten unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes zu erfolgen hat.

In Bezug auf das Wasserdargebotspotential besitzt das Gebiet eine hohe Bedeutung insbesondere für die Grundwasserneubildung. Beeinträchtigungen dieser Landschaftsfunktionen können durch Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen in Verbindung mit der im Zuge des Wasserrechtsverfahrens vorzulegenden Unterlagen ausgeglichen bzw. minimiert werden.

Die Leistungsfähigkeit der Böden im Gebiet ist insgesamt mittel bis gering einzuschätzen. Durch die Bebauung sind deshalb keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu erwarten die über die üblichen mit Baumaßnahmen verbundenen Bodeneingriffe hinausgehen. Das Naturgut Boden steht nur in beschränkter Form zur Verfügung und ist nicht beliebig vermehrbar. Ein vollständiger Ausgleich der Beeinträchtigungen ist nicht möglich. Deshalb müssen Ausgleichsmaßnahmen zur Verbesserung anderer betroffener Landschaftspotentiale durchgeführt werden, um zumindest eine teilweise Kompensation im Rahmen der Abwägung erreichen zu können, dabei muss allerdings berücksichtigt werden

dass durch die durchgeführten Rodungsarbeiten bereits eine erhebliche Vorbelastung und Störung der Bodenflächen besteht.

Die von Wäldern umschlossene Fläche ist nicht unmittelbar als klimatische Ausgleichsfläche für die Frischluftversorgung angrenzender Siedlungsbereiche zu betrachten. Die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf das Klima durch die Bebauung können aufgrund der Lage innerhalb von Waldflächen (bereits vorhandene Filterwirkung gegenüber Immissionen, durch Verbleib von großflächigen Waldflächen für die Frischluftversorgung des Siedlungsbereichs) und durch entsprechende Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebiets in Bezug auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung ist als mittel bis gering einzustufen, durch die das Baugebiet umgebenden Waldflächen ist bereits eine gute landschaftliche Einbindung der Flächen gegeben, so dass bei Durchführung der vorgeschlagenen Begrünungsmaßnahmen die zu erwartenden Beeinträchtigungen weitgehend ausgeglichen werden können. Die Entwertung des Gebiets für die Erholung ist zu einem großen Teil bereits durch die festgesetzten Maßnahmen der Waldumwandlungserklärung ausgeglichen. Die zusätzliche Beeinträchtigung der Erholungsnutzung z.B. weitere Zerschneidungseffekte, Verlärmung, störend wirkende gewerbliche Nutzung und großvolumige Baukörper kann nur teilweise ausgeglichen werden.

Unter der Voraussetzung, dass die im Zuge der Waldumwandlung durchzuführenden forstlichen Ausgleichsmaßnahmen in vollem Umfang und sinngemäß umgesetzt werden, kann man bei Durchführung der beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen der Abwägung davon ausgehen, dass eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft gegeben ist.

7.1 Zusammenstellung der grünordnerischen Maßnahmen einschl. Kostenrahmen (grob)

Beschreibung der Maßnahme	vorrangige Bedeutung für					Art	Festsetzung	Zeitpunkt	Kosten
	Arten/ Biotope	Wasser	Boden	Klima	L.bild/ Erhalt				
zur Waldumwandlungsgenehmigung: Vorlage eines konkreten Antrages zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf Grundlage der Waldumwandlungserklärung mit UVP vom 27.08.2001								vor Erschließungsbeginn des jeweiligen Bauabschnittes.	siehe unten
zur Grünordnungsplanung: Begrenzung der überbaubaren Flächen / Verkehrsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß	X	X	X	X		V, M	Zeichnerische Festsetzungen des B-Planes	Im Zuge der Realisierung	----- --
Einhaltung ausreichender Abstandsflächen zu den angrenzenden Wäldern	X					V; M	Zeichnerische Festsetzungen des B-Planes	Im Zuge der Realisierung	----- --
dauerhafte Begrünung von nicht benötigten Flächen als Wiesen oder sonstige geschlossene Pflanzungen	X	X	X	X	X	V, M	§ 6 Abs. 2 der örtlichen Bauvorschriften	Im Zuge der Bebauung der Einzelgrundst.	privat
Ausweisung von Pflanzgebieten zur Anlage von Wildhecken auf privaten Grundstücksflächen in diesen Abstandsflächen (Funktion als Waldsaum) sowie zwischen den einzelnen Gewerbegrundstücken	X				X	A, K	Zeichnerische Festsetzungen des B-Planes, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzgebot)	Im Zuge der Bebauung der Einzelgrundstücke	privat
Ausweisung von Waldflächen innerhalb des Geltungsbereichs, die zukünftig vorwiegend im Sinne des Naturschutzes unter Federführung des örtlichen Forstamtes genutzt werden (A1 und A2)	X		X			A, K	Zeichnerische Festsetzungen des B-Planes, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	mit Beginn der Erschließungsarbeiten, Zeitraum: dauerhaft	geschätzt: ca. 40.000 Euro verteilt auf 10 Jahre

Bepflanzung entstehender Straßenböschungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen, Teilflächen als Sukzession (PFG 1)	X	X	X	X		A, K	Zeichnerische Festsetzungen des B-Planes, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzgebot)	Im Zuge der Erschließung	70.000 Euro
Pflanzgebot 3 (PFG 3) – Schutzpflanzung entlang der B 294, öffentlich, als breite und geschlossene Wildhecke	X	X	X	X		A, K	Zeichnerische Festsetzungen des B-Planes, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzgebot)	Im Zuge der Erschließung	100.000 Euro
Pflanzgebote zur Durchgrünung des Gewerbegebiets mit standortgerechten heimischen Laubbäumen auf privaten Grundstücksflächen	X	X	X	X	X	A, K	Zeichnerische Festsetzungen des B-Planes und textliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	Im Zuge der Erschließung	privat
Überstellung von öffentlichen PKW-Stellplätzen mit großkronigen Laubbäumen	X	X		X	X	A, K	Zeichnerische Festsetzungen des B-Planes, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	Im Zuge der Erschließung	ca. 3.000 Euro
Anbringen von Nistkästen und Ansitzmöglichkeiten insbesondere für Greifvögel an den gewerblichen Gebäuden, die dem Waldrand zugeordnet sind oder alternativ im Bereich der neu aufzubauenden Waldsäume einschließlich Erfolgskontrolle	X					A, K	Empfehlung des Grünordnungsplanes	Gebäude: im Zuge der Bebauung Waldsaum: Fertigstellung der Pflanzung	privat öffentlich 2.000 Euro
Naturnah gestaltete Gräben, Sickermulden und Dämme zur Ableitung, Pufferung und teilweisen Versickerung von Dach- und weitgehend unbelastetem Oberflächenwasser		X	X			A, K	wasserrechtlicher Genehmigungsantrag	Im Zuge der Erschließung	reine Erschließungskosten

möglichst weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Belagsflächen möglichst einschl. öffentlicher Fuß- und Radwegeverbindungen sowie einschl. öffentlicher PKW-Stellplätze		X				A, K	§ 6 Abs. 1 der örtlichen Bauvorschriften	Im Zuge von Erschließung und Bebauung	privat bzw. reine Erschließungskosten
Festsetzung von Dachbegrünungen zumindest für Teile der Dachflächen und Festsetzung von Fassadenbegrünungen	X	X	X		X	A, K	§ 3 der örtlichen Bauvorschriften	Im Zuge der Bebauung	privat
Durchführung der Erdarbeiten möglichst im Massenausgleich			X			V, M	Hinweise der textlichen Festsetzungen	Im Zuge von Erschließung und Bebauung	privat bzw. reine Erschließungskosten
Anlage von Verkehrsgrünflächen			X			V, M	Zeichnerische Festsetzungen des B-Planes, § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB	Im Zuge der Erschließung	4.500 Euro
restriktive Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen im Bebauungsplan					X	V, M	Zeichnerische Festsetzungen des B-Planes und textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan	allgemein	----- --
Vermeidung heller und leuchtender Fassaden- und insbesondere von Dachfarben durch Festschreibung in den textlichen Festsetzungen						V, M	textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan	allgemein	----- --
Verbot von weithin sichtbaren und beleuchteten Werbeanlagen, Festschreibung in den textlichen Festsetzungen						V, M	Empfehlung des Grünordnungsplanes, Werbesatzung	allgemein	----- --
GESAMTKOSTEN GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN ÖFFENTLICH (ca.-Werte)									ca. 219.500 €

Freudenstadt, den 17.01.2006

Christoph Gerber, Bauverwaltungs- und Umweltschutzamt

Rudolf Müller, Bauamt

Bebauungsplan

für das Gewerbegebiet

„Sulzhau“

in Freudenstadt

Textliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2421) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO sowie § 1 Abs. 5 – 9 BauNVO

1.1 Gewerbegebiet (GE)

gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO

Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO:
Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig

Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB Ettenbühl, Nutzungen die den Schutzbestimmungen der Wasserschutzzone entgegenstehen sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl

siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die maximale Höhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt Oberkante Flachdach und der Erdgeschossfußbodenhöhe.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut und der Gebäudewand (Außenseite der Außenwand) sowie der Erdgeschossfußbodenhöhe. Bei Hochregallagern ist auf max. 20% der überbaubaren Grundstücksfläche eine Firsthöhe von max. 22,0m über EFH zulässig. Für technische Dachaufbauten (z. B. Lüftungsgeräte) gelten diese Beschränkungen nicht.

1.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 2 BauGB

siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe) wird im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahrens festgelegt.

1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen bestimmt, die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt sind. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen mit geneigten Dächern ist durch die Firstrichtung bestimmt, die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt sind.

1.6 Flächen für private Garagen und private und öffentliche Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt sind. Ausnahmsweise können Stellplätze auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

1.7 Öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB

siehe Einzeichnung in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlichen Aufschüttungen oder Abgrabungen sind auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden; sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlage.

1.8 Öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

siehe Einzeichnung in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) und Abs. 1a BauGB

1.9.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- a) Pflanzgebot groß- und mittelkronige Laubbäume
Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß den Eintragungen im Lageplan auf den privaten Grundstücken großkronige Laubbäume zur inneren Durchgrünung des Baugebietes zu pflanzen, Abstand max. 25m, geeignete Arten und Sorten siehe nachfolgende Pflanzenliste.
- b) Pflanzgebot 1 (PFG 1) – lockere Pflanzung von Baum- und Strauchgruppen
Im Bereich der im Lageplan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen (Straßenböschungen) ist eine lockere Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste vorzunehmen, Zwischenbereiche sind der Sukzession zu überlassen oder mit krautreichem standortgerechten Saatgut anzusäen.
- c) Pflanzgebot 2 (PFG 2) – geschlossene Wildheckenpflanzung privat
Im Bereich der im Lageplan mit PFG 2 gekennzeichneten privaten Grünflächen ist eine mindestens 5 m breite durchgehende und geschlossene Wildheckenpflanzung als Waldsaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten, geeignete Arten und Sorten siehe nachfolgende Pflanzenliste.
- d) Pflanzgebot 3 (PFG 3) – Schutzpflanzung entlang der B 294, öffentlich
Auf den im Lageplan mit PFG 3 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen ist eine möglichst breite und geschlossene Wildhecke anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf die Anpflanzung von Bäumen bzw. auf die Anpflanzung von Baumarten in diesem Bereich sollte auf Grund der in diesem Bereich verlaufenden Leitungstrassen verzichtet werden, geeignete Arten und Sorten siehe nachfolgende Pflanzenliste.
- e) Als Einfassung der Grundstücke sind Drahtzäune bis zu 2,0m Höhe zulässig die mit heimischen Pflanzen einzugrünen sind, zulässig sind ebenso Hecken und Strauchpflanzungen. Die Zäune sind von angrenzenden öffentlichen Flächen mind. 2,0m zurückzusetzen und mit Hecken oder Strauchpflanzungen einzubinden. (siehe PFL 2 und 3)
- f) Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10m keine Tür-, Tor-, oder Fensteröffnungen aufweisen, sind je angefangene 10m mit einer Kletterpflanze (siehe PFL 4) zu versehen, sofern dies aus betriebstechnischen Gründen möglich ist.

- g) Alle Bäume und Sträucher sind bis spätestens zu der der Bauabnahme folgenden Pflanzperiode anzupflanzen. Abweichungen vom festgelegten Standort bis zu 10,0 m sind zulässig.

Pflanzenliste

Grundlage:

Die potentielle natürliche Vegetation von Baden-Württemberg

(Müller, Oberdorfer, Phillipi, 1974):

Hainsimsen- und Waldschwingel-Tannen-Buchenwald, angrenzend Labkraut Tannenwald und Beerstrauch-Tannenwald mit Preiselbeere u. Kiefer, dazu Labkraut-Tannenwald

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

Die Verwendung autochthonen (gebietsheimischen) Pflanzgutes zumindest für die öffentlichen Pflanzflächen wird dringend empfohlen.

Pflanzgebot groß- und mittelkronige Laubbäume - Hochstamm mit Ballen, min. 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm

<p>Acer pseudoplatanus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Sorbus aucuparia Salix caprea Ulmus glabra</p>	<p>Bergahorn Rotbuche gemeine Esche Vogelbeere Salweide Bergulme</p>	<p>im Bereich v. Erschließungsstraßen und Parkplätzen z.B.:</p> <p>Acer platanoides 'Cleveland' oder andere geeignete Sorten Carpinus betulus Fraxinus ex. 'Westhof's Glorie' oder andere geeignete Sorten Tilia cordata 'Greenspire' oder andere geeignete Sorten Quercus robur</p> <p>zusätzlich wird für Bäume auf die Verwendung von Arten und Sorten aus der 'Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter, Stand 1995 oder aktueller verwiesen</p>	<p>Spitzahorn Hainbuche Esche Winterlinde Stieleiche</p>
--	--	---	--

Pflanzgebot Feldgehölze und Wildhecken, Waldränder

<p><i>Heister (PFG 1 und PFG 2)</i> (mind. 3xv., 250-300, mB)</p> <p>Abies alba Acer campestre Betula pendula Pinus sylvestris Prunus avium Salix caprea Sorbus aucuparia Ulmus glabra</p>		<p>Weißtanne Feldahorn Birke Kiefer Vogelkirsche Salweide Vogelbeere Bergulme</p>	<p><i>Sträucher (PFG 1, PFG 2, PFG 3)</i> (mind. 2xv., 100-150)</p> <p>Corylus avellana Cornus sanguinea Frangula alnus Ligustrum vulgare Lonicera nigra Lonicera xylosteum Rhamnus catharticus Sambucus racemosa Viburnum lantana Viburnum opulus</p>		<p>Haselnuß Roter Hartriegel Faulbaum Liguster schw. Heckenki. Heckenkirsche Kreuzdorn Traubenholunder woll. Schneeball gem. Schneeball</p>
--	--	---	--	--	---

Kletterpflanzen (Auswahl)

<p><i>Rankhilfe erforderlich</i></p> <p>Lonicera henryi Polygonum aubertii Humulus lupulus Clematis in Sorten</p>		<p>immergr. Geißblatt Knöterisch Hopfen Clematis</p>	<p><i>keine Kletterhilfe erforderlich</i></p> <p>Pathenocissus quinquefolia Parthenocissus tric. 'Veitchii' Hedera helix</p>		<p>Wilder Wein Wilder Wein Efeu</p>
---	--	--	--	--	---

Im Bereich der südlichen und westlichen Ausgleichsfläche im Waldverband erfolgt die Entwicklung der Waldgesellschaften durch die örtliche Forstverwaltung.

Da auch die für die Rückhaltung von Oberflächenwasser vorgesehene Teilfläche zumindest mit einem lockeren Baumbestand bestockt sein sollte, sind hier Baum- und Straucharten vorzusehen, die eine zeitweise Überflutung überstehen können. Dies sind Arten der Auenwaldgesellschaften, die in Abhängigkeit von der Überflutungshäufigkeit auszuwählen sind.

Die genaue Gestaltung der Fläche muss im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens zwischen dem beauftragten Ingenieurbüro und der örtlichen Forstverwaltung erfolgen.

1.9.2 Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern §9 Nr.1 Abs. 25 b) BauGB

Die in den zeichnerischen Festsetzungen mit A1 und A2 bezeichneten Flächen verbleiben im Waldverband. Die Flächen dienen dem Schutz der angrenzenden Waldflächen. In den Flächen werden gezielt Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes (Arten- und Biotopschutz, Schutz von Grund- und Oberflächenwasser) durchgeführt. Maßnahmen können sein:

Waldumbau, Entwicklung von Auenwaldgesellschaften im Bereich von Anlagen zur Wasserrückhaltung, Aufbau breiter und gestufter Waldsäume, Anbringen von Nistmöglichkeiten. Die konkrete Durchführung der Maßnahmen erfolgt nach Maßgabe der örtlichen Forstverwaltung.

1.10 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

siehe Einzeichnungen in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Begünstigten sind in der Legende zu den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert.

1.11 Ergänzende Festsetzungen § 9 Abs. 1a BauGB

Die Kosten die der Stadt bei der Planung und Durchführung der erforderlichen Maßnahmen und Gestaltung der im Bebauungsplan gekennzeichneten Ausgleichsflächen anfallen, werden den überbaubaren Grundstücksflächen nach Maßgabe der zulässigen Grundflächen (§ 19 Abs. 2 BauNVO) im Bebauungsplangebiet und den versiegelbaren Flächen entsprechend der Satzung der Stadt Freudenstadt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (Kostenerstattungssatzung vom 23.05.1995) zugeordnet. Ausgenommen hiervon sind die versiegelten Flächen der bereits überbauten Grundstücke im Plangebiet.

2. Hinweise

2.1 Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen folgende Darstellungen enthalten: Aufteilung in Freiflächen, in befestigte Flächen (Zufahrten, Lagerflächen, Stellplätze, Wege), Pflanzflächen und Bepflanzungsvorschlag, Mauern und deren Ausführung, Einfriedigungen, Farb- und Materialangaben der Fassadengestaltung, bzw. die Begrünung der Fassade. Mit dem Baugesuch ist ein entsprechender Entwässerungsantrag einzureichen.

- 2.2 Für anfallendes Dachwasser wird eine entsprechende Regenrückhaltung empfohlen. Der Überlauf der Rückhaltung ist an die Oberflächenentwässerung anzuschließen.
- 2.3. Der Verbleib des Bodens (Aushub) im Baugebiet ist einem Abtransport vorzuziehen; falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung angestrebt werden.
- 2.4 Die Einleitung von Grund- und Drainagewasser in die öffentliche Kanalisation ist grundsätzlich unzulässig.
- 2.5 Der Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen wird empfohlen
- 2.6 Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Ettenbühl“ vom 05.02.1971 / 23.11.1988. Die geltende Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- 2.7 Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG wird hingewiesen.
- 2.8 Bei sämtlichen Bauarbeiten ist zu beachten, dass sich am westlichen Rand des Plangebietes eine Gas-Fernleitungsanlage sowie ein Fernmelde-Erdkabel befinden. Die jeweiligen rechtlichen und technischen Bestimmungen sind zu beachten und einzuhalten.

Freudenstadt, 17.01.2006

Christoph Gerber
Bauverwaltungs- und Umweltschutzamt

Rudolf Müller
Bauamt

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieser Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.01.2006 mit dem vom GR am 24.01.2006 beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Freudenstadt, den 31.01.2006

Gerhard Link
Bürgermeister