



Dezernat III
Amt für Bau, Umwelt und
Wasserwirtschaft
Marianne Blum
Zimmer 248
Herrenfelder Str. 14, Freudenstadt
Tel. 07441 920-5040
Fax 07441 920-995040
blum@landkreis-freudenstadt.de

Landratsamt (30.11), Postfach 6 20, 72236 Freudenstadt

Stadtverwaltung Freudenstadt
Marktplatz 1
72250 Freudenstadt

Postanschrift:
Postfach 620, 72236 Freudenstadt
Tel. 07441 920-0
Fax 07441 920-999900
post@landkreis-freudenstadt.de
www.landkreis-freudenstadt.de

Öffnungszeiten:
Di. u. Do. 08:00 – 12:00 Uhr
Do. nachm. 14:00 – 17:30 Uhr
Freitag 08:00 – 12:30 Uhr

Bebauungsplan „Sulzhau - 3. Änderung“ in Freudenstadt – Wittlensweiler

- **Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung**
- **Ihr Schreiben vom 5. März 2019**

15. April 2019

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
30.11/621.41/P2018011

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplanentwurf „Sulzhau - 3. Änderung“ haben wir bereits mit Schreiben vom 2. Oktober 2018 eine Stellungnahme abgegeben. Zu den jetzt vorgelegten Unterlagen (Stand: 12. Februar bzw. 12. März 2019) nehmen wir wie folgt Stellung:

I. Untere Naturschutzbehörde

Allgemeine Ausführungen zur Planung

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig im Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“. Eins sonstiges nach dem Naturschutzrecht geschütztes Gebiet ist von der Planung nicht betroffen. Die 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes dient v. A. der Realisierung einer Erschließungsstraße vom westlichen Bereich des Plangebietes hin zu dem süd-westlich gelegenen Krankenhauskomplexes.

Anregungen und Hinweise

1. Der Umweltbericht mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Büros Gfrörer vom 24.01.2019 bedarf einer Korrektur bzw. näherer Erläuterung in folgenden Punkten:
 - Die Ausgleichsfläche A2 (überplante Fläche) wird als Biotoptyp 59.40 (Nadelbaumbestand) definiert. Dieser hat im Gegensatz zum Umwelt-



Kreissparkasse Freudenstadt
IBAN: DE58 6425 1060 0000 0000 86
BIC: SOLADES1FDS
Postbank
IBAN: DE06 6001 0070 0004 5857 05
BIC: PBNKDEFF



bericht die Planungswerte 9-14-22 und nicht 10-17-27. Eine durchschnittliche Bewertung liegt somit nicht bei 17 sondern 14 Ökopunkten.

- Die Maßnahme A2 wird in der Ausgleichsbilanz des Umweltberichts sowohl unter der Rubrik „Erweiterungsfläche“ als auch „neu überplante Fläche“ geführt. Eine konkrete Abgrenzung der Maßnahmenflächen - und somit der zulässigen Ökopunkte - geht aus den Planunterlagen nicht eindeutig hervor.

2. Nach der rechnerischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich durch die Überplanung ein Ausgleichsdefizit von 283.289 Ökopunkten, so dass weitere Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Sobald die planexternen Ausgleichsmaßnahmen feststehen und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurden, sind diese zu beschreiben und zu bilanzieren. Es muss sichergestellt sein, dass bis zum Satzungsbeschluss die hierfür erforderlichen Flächen verfügbar sind. Die Umsetzung der Maßnahmen ist im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages abzusichern. Bei Privatflächen ist zusätzlich eine grundbuchrechtliche Sicherung in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Im Rechtsverhältnis zwischen der Stadt Freudenstadt und dem privaten Grundstückseigentümer wäre in diesem Fall ein Sicherungsvertrag, abzuschließen.

3. Es wird angeregt, die im Umweltbericht auf S.19 vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich in die planungsrechtlichen bzw. textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen. Ferner wird angeregt, die folgende Änderung vorzunehmen:
 - Eine ökologische Baubegleitung überwacht die vorgeschlagenen Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Dies gilt insbesondere für die großvolumige Entnahme des Orchideenvorkommens. Die ökologischen Anforderungen von *Epipactis helleborine* (v. A. Kalkbedarf) sind am neuen Standort zu berücksichtigen. Ein Monitoringbericht ist der UNB unmittelbar nach Umsetzung sowie drei Jahre nach Vollzug der Maßnahme vorzulegen.
4. Die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Gfrörer vom 24.01.2019 ist fachlich nicht zu beanstanden und wird von der unteren Naturschutzbehörde mitgetragen. Es wird angeregt, die hierin formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf S. 34 sind in die textlichen Festsetzungen



mit aufzunehmen. Ferner wird angeregt, die folgende Ergänzung vorzunehmen:

- Eingriffe in Form einer Nutzung als Baustelleneinrichtungsflächen in die auf S. 32 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gekennzeichneten blütenreichen Säume sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

II. Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde

Allgemeine Ausführungen zur Planung

Die aktuell vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Sulzhau beinhaltet die Erweiterung zur Herstellung der Verbindungsstraße zum Krankenhaus sowie zur Schaffung von ca. einem Hektar Ergänzungsflächen für die gewerbliche Nutzung.

Die Entwässerung des Gewerbegebietes Sulzhau in seiner bisherigen Ausdehnung wurde in den wasserrechtlichen Entscheidungen vom 28.07.2008 und 05.08.2008 (äußere und innere Erschließung) behandelt. Es wurden damals der sogenannte erste Bauabschnitt und Teile des zweiten Bauabschnitts wasserrechtlich behandelt. Dies beinhaltete im RÜB FD/DO 44 einen Zwischenausbauzustand.

Anregungen und Hinweise

1. Die geplante Erweiterung des Geltungsbereichs, die auch für die Zufahrtsstraße zum Krankenhaus benötigt wird, ist hinsichtlich des Mischwasserabflusses nicht in der damaligen wasserrechtlichen Erlaubnis für die Entwässerung des Gewerbegebietes Sulzhau enthalten.

Allerdings gibt es wohl derzeit noch Flächen des ersten Bauabschnittes, die enthalten wären, aber noch nicht bebaut wurden. Für den ersten kurzfristigen Moment kann daher ein Flächentausch stattfinden.

Hierfür sind Pläne zu erstellen, aus denen der Flächentausch eindeutig hervorgeht und für alle öffentlichen Kanäle ist das Benehmen herzustellen.

Die entsprechenden Planunterlagen sollten dem Landratsamt Freudenstadt, Amt für Bau, Umwelt und Wasserwirtschaft, Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz vor Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Dennoch ist für die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes die Entwässerung entsprechend der wasserrechtlichen Vorgaben durch die Stadt Freudenstadt anzupassen.

Dies wurde bei einem Termin am 28.11.2018 mit Vertretern der Stadt Freudenstadt sowie deren Planungsbüro bereits besprochen. Demnach soll die Planung der Erweiterung der Abwasseranlagen, die auch die Er-



weiterung der Regenwasserbehandlung im RÜB FD/DO 44 beinhaltet, im Jahr 2019 erfolgen. Für zukünftige bauliche Erweiterungen, die nicht mehr von den aktuell gültigen wasserrechtlichen Entscheidungen abgedeckt sind, ist dies zwingend erforderlich.

2. Die Angaben zum Hochwasserschutz unter 7.7.4.2 der Städtebaulichen Begründung mit zwei Regenrückhaltebecken (RRB-Sulzhau-Süd und RRB-Sulzhau-Nord) sind für uns aktuell nicht nachvollziehbar. Unter anderem wird hier von einem nun zur Realisierung vorgesehenen RRB- Süd gesprochen. Das RRB- Süd wurde aber bereits nach den oben genannten wasserrechtlichen Entscheidungen im Zuge der Äußeren Erschließung errichtet. Das Becken wurde nach DIN 19700 bemessen und ausgelegt. Die Daten sind dementsprechend in den Bebauungsplan zu übernehmen.
3. Aufgrund der Angaben unter 1.9.1 der textlichen Festsetzungen weisen wir darauf hin, dass die Fläche des Rückhaltebeckens selbst grundsätzlich von Gehölzen freizuhalten ist.
4. Die im Umweltbericht (24.01.2019) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf Schutzgüter Boden und Wasser sind zu berücksichtigen.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans entsteht ein Ausgleichsdefizit im Schutzgut Boden von 76.437 Punkten. Um den Verlust wertvollen Bodens zu vermeiden, sollte ein schutzgutinterner Ausgleich angestrebt werden.

III. Untere Forstbehörde

Allgemeine Ausführungen zur Planung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sulzhau“ soll das Gewerbegebiet im Westen um ca. 2,44 ha erweitert werden. Bei den geplanten Baufenstern wurde der gesetzliche Waldabstand von 30 m bereits berücksichtigt.

Zwischen dem Westen des künftigen Bebauungsplangebietes und dem Kreis-krankenhaus soll ein bereits bestehender Forstweg zur öffentlichen Straße mit parallel verlaufendem Radweg aufgeweitet werden. Für diesen Bereich wurde bereits eine befristet Waldumwandlungsgenehmigung nach § 11 LWaldG durch die höhere Forstbehörde erteilt und von der Stadt vollzogen, da im Rahmen der Krankenhauserweiterung bereits eine Zufahrtsmöglichkeit für Baufahrzeuge geschaffen wird.



Durch die geplante und zum Teil schon umgesetzte Erweiterung und Nutzungsänderung werden ca. 2 ha Wald im Sinne des § 2 LWaldG dauerhaft beansprucht. Für diese Fläche ist daher nach § 10 i.V. m. § 9 LWaldG im Rahmen der Bauleitplanung eine Waldumwandlungserklärung durch die höhere Forstbehörde erforderlich.

In dem aktuell geplanten Gebiet ist der bereits als Festplatz genutzte Bereich im Norden, welcher noch Wald im Sinne des § 2 des LWaldG aber derzeit nicht bestockt ist, nicht mit berücksichtigt. Dieser Festplatz mit einer Größe von ca. 500 m² ist entweder in den Baubauungsplan mit aufzunehmen oder wieder mit Waldpflanzen in Bestockung zu bringen und somit nicht mehr als Festplatz zu nutzen.

Für den bisherigen Bebauungsplan mit 30,68 ha Größe lag eine Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG vom 27.08.2001 von 25 ha vor (AZ: 8604.11 der Körperschaftsdirektion Freiburg). Diese Fläche wurde mit den Umwandlungsgenehmigungen nach § 9 LWaldG vom 18.02.2008 über 18,4 ha, vom 14.12.2017 über 3,17 ha und vom 25.02.2019 über 3,63 ha mit einer Summe von 25,2 ha in Anspruch genommen und bereits vollzogen. Somit besteht ein Defizit von ca. 5,48 ha für die bereits bestehende Fläche des Bebauungsplans, ohne die aktuelle Erweiterung, für die keine Umwandlungserklärung vorliegt. Dieses Defizit entstand durch eine Erweiterung des Bebauungsplans im Südosten, für die keine weitere Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG eingeholt wurde. Dieses Defizit muss nun im laufenden Verfahren mit aufgearbeitet werden, so dass insgesamt eine Umwandlungserklärung nach § 10 i.V. m. § 9 LWaldG für 7,5 ha erteilt werden muss. Sollte der Festplatz weiterhin als solcher genutzt werden, so muss er in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dann würde die zu beantragende Gesamtfläche 8 ha betragen.

Anregungen und Hinweise

1. Für die Waldinanspruchnahme ist nach § 10 i.V. m. § 9 LWaldG im Rahmen der Bauleitplanung eine Waldumwandlungserklärung durch die höhere Forstbehörde erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist über die untere Forstbehörde beim Landratsamt Freudenstadt an die Körperschaftsforstdirektion einzureichen. Es wird darauf hingewiesen, dass ohne Waldumwandlungserklärung der Bebauungsplan nicht rechtskräftig werden kann.
2. Bestehende Waldwegeanschlüsse in die angrenzenden Wälder sind zu erhalten oder wiederherzustellen, dass eine künftige Nutzung für den Forstbetrieb der Stadt Freudenstadt mit den für die forstliche Bewirtschaftung notwendigen Fahrzeugen sichergestellt ist.



3. Sollte der Bereich des Festplatzes wieder in den Baubauungsplan aufgenommen werden, so wird hier auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Stellungnahme des Landratsamtes vom 02.10.2018 AZ: 30.11/621.41/P2018011 verwiesen. Andernfalls muss in diesem Bereich der Wald wieder in Bestockung gebracht werden.

IV. Straßenbauamt

Gegen die Planung bestehen weiterhin keine Einwendungen.

V. Gewerbeaufsicht

Allgemeine Ausführungen zur Planung

Das Gewerbegebiet Sulzhau soll erweitert werden. Im Gewerbegebiet sind teilweise schon Betriebe baurechtlich genehmigt bzw. auch schon angesiedelt. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans soll auf der gesamten Gewerbefläche eine Lärmkontingentierung festgesetzt werden. Hierzu hat das Ingenieurbüro Kurz und Fischer eine Schallimmissionsprognose vom 29.01.2019 erstellt.

Anregungen und Hinweise

Die Gewerbegebietsfläche ist in der Schallimmissionsprognose in 11 Teilflächen untergliedert worden. Im Entwurf der textlichen Festsetzung ist auf Seite 7 noch ein Plan mit der Teilfläche 12 enthalten. Diese Teilfläche soll zunächst jedoch nicht realisiert werden. Auch im Lärmgutachten von Kurz und Fischer wird unter Punkt 5.2.3 darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Erweiterungsfläche (12. Teilfläche) im derzeitigen Bebauungsplanverfahren nicht weiter verfolgt wird. Daher sollte aus unserer Sicht diese Teilfläche nicht dargestellt werden.

Die Immissionsorte Karl-von-Hahn-Straße 131 und das Schwesternwohnheim befinden sich im ausgewiesenen Sondergebiet. Hier wurde im Gutachten der Immissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebiets angesetzt, dem können wir so aus unserer Sicht zustimmen, jedoch sollte dies von der Baurechtsbehörde noch abschließend geprüft werden.

Bei der Berechnung der Lärmkontingente wurden die bestehenden Betriebe auf den Teilflächen 6 und 7 genauer betrachtet (siehe Punkt 5.2.3) und die dort erforderlichen Kontingente bestimmt. Auf weiteren Teilflächen (Nr. 4, 5, 10 und 11) werden derzeit Gewerbebetriebe errichtet bzw. befinden sich schon Betriebe. Aus dem Lärmgutachten geht nicht hervor, inwieweit die dort schon baurechtlich genehmigten Betriebe die vorgesehenen Emissionskontingente für diese Teilflächen einhalten können. Wir haben hierzu mit E-Mail vom 19.03.2019 weitere Ausführungen von Kurz und Fischer erhalten (siehe Seite 2 der Mail). Grundsätz-



lich sollte gewährleistet sein, dass die vorhandenen bzw. schon baurechtlich genehmigten Betriebe durch die Kontingentierung nicht in ihrem derzeit zulässigen Betriebsumfang eingeschränkt werden.

Der vom Lärmgutachter vorgeschlagene Text für die Festsetzung im Bebauungsplan (siehe Punkt 7) kann aus unserer Sicht so übernommen werden. Er sollte jedoch noch durch folgenden Satz ergänzt werden:

Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ist durch ein Gutachten nachzuweisen, dass die in den textlichen Festsetzungen für das Vorhaben angeführten relevanten Emissionskontingente eingehalten werden können.

VI. Vermessungsamt

Auf die Stellungnahme vom 2. Oktober 2018 wird verwiesen. Weitere Anregungen bestehen nicht.

Freundliche Grüße

Blum