

## Bebauungsplan „3. Änderung Sulzhau“

Anregungen im Rahmen der Auslegung vom 15.03. bis 15.04.2019

### Anregungen von Bürgern:

<p><b>1.1 Bürger vom 15.03.2019</b></p>	<p>Ich habe 2018 Grundstücke im Gewerbegebiet gekauft. Zu diesem Zeitpunkt bin ich in Treu und Glauben davon ausgegangen, dass die gesetzlichen Emissionswerte Lärm für das Gewerbegebiet Sulzhau gelten.</p> <p>In der Baugenehmigung 2018–BGV/062 wurden mir diese gesetzlichen Emissionswerte nochmals schriftlich bestätigt: tagsüber 65 db(A), nachts 50 db(A).</p> <p>Die Kaufentscheidung und damit verbunden auch die Investitionen von rund 2,5 Millionen € war gestützt auf diese gesetzlich zulässigen Werte und auf o.g. Baugenehmigung.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde mit der Firma ... GmbH ein Mietvertrag geschlossen. Die Mieterin wird genau diese gesetzlichen Werte benötigen um die Produktion zu betreiben.</p> <p>In ihrem Bebauungsplan Gewerbegebiet "3. Änderung Sulzhau", Freudenstadt. i.d.F.v.12.02.2019 sollen nun diese Emissionsrichtwerte auf den beiden o.g. Grundstücken gesenkt werden.</p> <p>Eine Senkung von den bisher genehmigten Werten von tagsüber 65 db(A) und nachts 50 db(A) ist nicht hinnehmbar.</p> <p>Die Firma .... GmbH kann, sollten wie in der "3. Änderung Sulzhau" beabsichtigt die Grenzwerte gesenkt werden, den Betrieb nicht aufnehmen.</p> <p>Die Mietverträge für die bisher nicht genutzte Immobilie der ... GmbH in der ... Straße ... wurden bereits per Aufhebungsvertrag gekündigt.</p> <p>Der wirtschaftliche Schaden der durch die Senkung der Emissionswerte in der „3. Änderung Sulzhau“ so entstehen würde wäre existenzbedrohend für das Unternehmen und den damit verbundenen 25 Arbeitsplätzen.</p> <p>Bitte belassen Sie die Grenzwerte bei den von mir im Eigentum befindlichen Grundstücken im Gewerbegebiet Sulzhau auf den bisher gesetzlichen Grenzwerten von tagsüber 65 db(A) und nachts 50 db(A).</p>	<p>Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind nicht wertgleich auf die Geräuschkontingente übertragbar, da ihnen andere Berechnungssystematiken zugrunde liegen.</p> <p>Die Kontingente in der betroffenen Flächen wurden dahingehend angepasst, dass die den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Gewerbegebiete entsprechen.</p> <p>Die Inhalte wurden gutachterlich überprüft. Die Überprüfung hat zur Folge, dass sowohl die Sektoreneinteilung als auch die Kontingentierung in einzelnen Sektoren angepasst wurde.</p> <p>Auf die nicht-öffentliche Anlage wird verwiesen.</p>
---	--	--

## Anregungen von Trägern öffentlicher Belange:

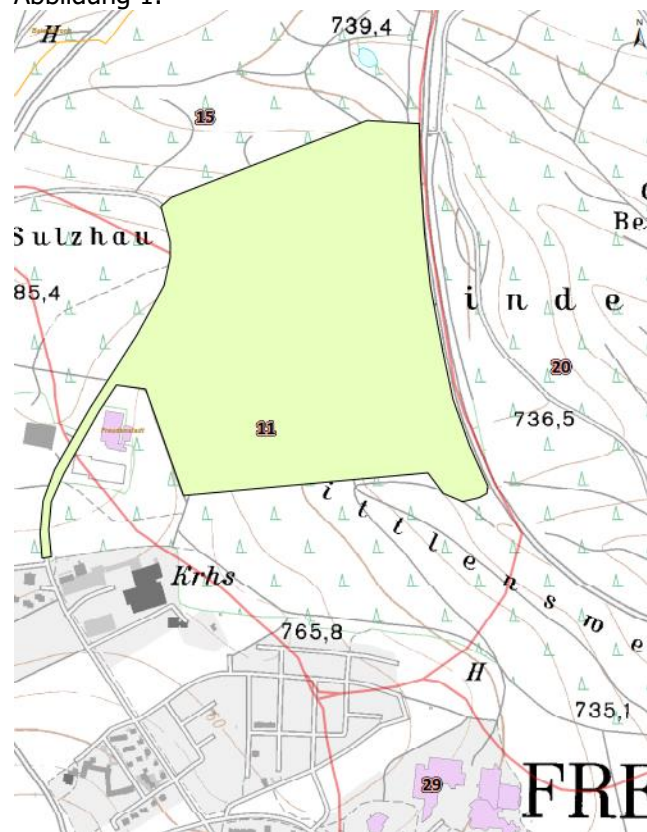
<b>2.1 WKK – Wasser- versorgung Kleine Kinzig vom 18.03.2019</b>	<p>Die in unserer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren „3. Änderung Sulzhau“ aufgeführten Anmerkungen zur Umlegung unserer Fernwasserleitung wurden berücksichtigt.</p> <p>Gerne möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass auf der zukünftigen Trasse unser Schutzstreifenbereich von 3 m links und 3 m rechts der Leitungsachse im Grundbuch mit beschränkten, persönlichen Dienstbarkeiten zu sichern ist, außerdem möchten wir Sie bitten, den Schutzstreifenbereich der neuen Trasse auch im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes darzustellen. Betreffend der geplanten Pflanzungen möchten wir Ihnen mitteilen, dass Bäume und tief wurzelnde Sträucher im Schutzstreifenbereich nicht gepflanzt werden dürfen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregungen wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die neue Leitungstrasse der WKK verläuft größtenteils innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der öffentlichen Wegefläche. Ein Leitungsrecht ist festgesetzt. Eine Pflanzung auf der Leitung ist damit nicht möglich. Die Sicherung im Grundbuch betrifft die privatrechtliche Regelung, nicht den Bebauungsplan.</p>
<b>2.2 ZV Hochwasser- schutz im Ein- zugsbereich der Glatt vom 01.04.2019</b>	<p>Für das Einzugsgebiet der Glatt wurden in der Vergangenheit umfangreiche Flussgebietsuntersuchungen (WALD+CORBE, 1998, 2001) durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurde ein hydrologisches Flussgebietsmodell (FGM) über den Pegel Hopfau/Glatt an das Gesamteinzugsgebiet der Glatt angepasst. Im hydrologischen Modell wird das Niederschlag-Abfluss-Verhalten der natürlichen Einzugsgebiete und der Ortsentwässerungen getrennt nachgebildet.</p> <p>Das bestehende Flussgebietsmodell wurde immer wieder aktualisiert. Im Rahmen dieser Aktualisierungen wurden neue Daten in das Modell eingepflegt. Unter anderem fanden für die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes Sulzhau mehrere Detailbetrachtungen statt (WALD+CORBE, 2004/2005/2006), deren Ergebnisse die Grundlagen für den Bebauungsplanentwurf „3. Änderung Sulzhau“ liefern. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sulzhau“ ist die Erweiterung des Gewerbegebietes in nördlicher Richtung geplant. Insgesamt soll eine Endausbaufläche von 65 ha erschlossen werden. Durch die Maßnahme darf sich der Hochwasserschutz für die Untertlieger (Wittlensweiler) allerdings nicht verschlechtern. Hierzu fanden von WALD+CORBE entsprechende Berechnungen und Optimierungen von HRB-Lösungen mit dem hydrologischen Flussgebietsmodell</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

statt. Im Rahmen einer Detailuntersuchung „Ergänzende hydrologische Untersuchung von Regenrückhaltmaßnahmen im Bereich des geplanten Gewerbegebiets „Sulzhau“ und Darstellung der Auswirkungen des Gewerbegebiets auf die Hochwassersituation in Wittlensweiler“ (WALD+CORBE, 6/2005) wurden Beckenlösungen entwickelt, durch die der Einfluss des Gewerbegebiets Sulzhau“ auf die HW-Situation unterstrom kompensiert werden kann. Hierfür wurde u.a. der Bau eines Beckens HRB-3 vorgeschlagen. Da eine nachträgliche Volumenerhöhung bei Becken kaum machbar ist, wurde bei der Dimensionierung des HRB-3 bereits Beckens vom Endausbau des Gewerbegebietes Sulzhau mit 65 ha ausgegangen. Im Jahr 2007 wurde das hydrologische Flussgebietsmodell „FGM-Glatt“ an die damals aktualisierten KOSTRA-2000 Regen des Deutschen Wetterdienstes angepasst (WALD+CORBE, 2007). Das im Rahmen der Detailuntersuchung Sulzhau (WALD+CORBE, 6/2005) entwickelte HW-Schutzkonzept wurde in das aktualisierte FGM-Glatt integriert und auf der Grundlage der neuesten Daten modifiziert. Die damals gemeinsam mit der Stadt Freudenstadt entwickelte und mit dem Landratsamt abgestimmte Lösung sieht eine stufenweise Umsetzung des Gewerbegebietes vor. In einer ersten Ausbaustufe soll das Gewerbegebiet Sulzhau-Süd (damals mit 24 ha) realisiert werden. In einer zweiten Ausbaustufe das Gewerbegebiet Sulzhau-Nord (damals mit 41 ha). Zum Schutz der Ortslage Wittlensweiler sollen die Zuflüsse aus dem Gewerbegebiet durch Rückhaltmaßnahmen (RRB) gedrosselt werden. Bei der Erschließung des Gewerbegebiets Sulzhau-Süd wird ergänzend die Rückhaltmaßnahme „RRB-11“, bei der Erschließung des Gewerbegebiets Sulzhau-Nord ergänzend die Rückhaltmaßnahme „RRB-15“ gefordert. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf „3. Änderung Sulzhau“ wurde gesichtet. Die darin enthaltenen Angaben zum Gewerbegebiet Sulzhau entsprechen dabei in etwa den Werten der früheren Detailuntersuchung (WALD+CORBE, 2007) mit Flächen von 24 ha (Sulzhau-Süd) bzw. 41 ha (Sulzhau-Nord). Damit ändern sich die damals zur Kompensation des Gewerbegebietes entwickelten Rückhaltlösungen („RRB-11“, „RRB-15“) nicht. Mit dem Bau der beiden Rückhaltungen entsprechend dem vorgeschlagenen Lösungskonzept

(WALD+CORBE, 2007) sind für die Unterlieger keine negativen Änderungen im HW-Schutz zu erwarten.

Anmerkung: Bei den Berechnungen mit dem hydrologischen Flussgebietsmodell wurden für das geplante Gewerbegebiet Sulzhau Annahmen z.B. zum Versiegelungsgrad getroffen. Zum Zeitpunkt der Planung der Maßnahme liegen konkrete Angaben zum Gewerbegebiet vor. Empfohlen wird diese mit den im Vorfeld getroffenen Annahmen abzugleichen und ggf. das RRB-Lösungskonzept anzupassen.

Abbildung 1:



**2.3  
KFD  
Körperschafts-  
forstdirektion  
Freiburg vom  
12.04.2019**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sulzhau“ in Freudenstadt sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für die Erweiterung des rechtskräftigen Gewerbegebiets „Sulzhau“. Darüber hinaus erfolgt eine neue, äußere verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets aus Süden über die bestehende Karl-von-Hahn-Straße. Damit soll auch eine zukünftige Anbindung an die B294 für das weiter südlich vom Plangebiet gelegene Krankenhaushausgelände unter Umgehung des Stadtgebiets ermöglicht werden. Zu der geplanten Bebauungsplanänderung nimmt die höhere Forstbehörde wie folgt Stellung. Die höhere Forstbehörde hat mit Schreiben vom 20.09.2018, AZ: 2511.2 / 237-028 Sulzhau, zu o.g. Verfahren bereits Stellung genommen. Die in diesem Schreiben genannten Aspekte gelten weiterhin.

Für den ersten, zweiten und dritten Bauabschnitt liegen auf Grundlage der Waldumwandlungserklärung vom 27.08.2001 über 25 ha (AZ: 8604.11) drei Waldumwandlungsgenehmigungen für insgesamt 25,25 ha vor (AZ 8604.11/237-028 vom 18.02.2008 für 18,4 ha; AZ 8604.11/237-028 vom 14.12.2017 für 3,17 ha und AZ 8604.11/237-028 vom 25.02.2019 für 3,63 ha). Der bisherige Bebauungsplan weist jedoch eine Fläche für Gewerbe und Sondergebiet von 30,68 ha Größe auf.

Somit besteht ein Defizit von ca. 5,48 ha der bereits bestehenden Fläche des derzeitigen Bebauungsplans für die keine Umwandlungserklärung vorliegt. Diese Flächendifferenz muss dringend mit aufgearbeitet werden und bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Waldinanspruchnahme berücksichtigt werden.

Die in der frühzeitigen Anhörung geplante Ansiedlung eines Fest- und Zirkusplatzes inklusive Parkplätzen ist im derzeitigen Bebauungsplanentwurf nicht wiederzufinden. Wie bereits bei dem Vorort Termin im Jahr 2018 hingewiesen handelt es sich derzeit bei dem bereits für Veranstaltungen genutzten Festplatz um eine ungenehmigte Waldumwandlung! Aus diesem Grund ist der Körperschaftsforstdirektion umgehend mitzuteilen, was mit dieser Waldfläche geplant ist. Der Festplatz ist entweder in den Bebauungsplan mit aufzunehmen oder umgehend zu rekultivieren und wieder mit Waldpflanzen zu bestocken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Sulzhau aus dem Jahr 2006, einschließlich seiner beiden Änderungen innerhalb des damaligen Geltungsbereichs, umfaßt eine Gesamtfläche von 30.66 ha lt. Begründung. Davon sind 23,32 ha Bauflächen (GE+SO) sowie Verkehrsflächen, Stellfläche und Verkehrsgrün. Weitere Flächen im Bebauungsplan sind festgesetzte Waldflächen oder Grünflächen. Für festgesetzte Waldflächen wurde 2008 teilweise eine Umwandlungsgenehmigung beantragt, die aber letztlich mit der beabsichtigten Flächennutzung und den Festsetzungen widerspricht. Eine Änderung der damaligen Waldumwandlungsgenehmigung wird derzeit beantragt.

Der Festplatz wurde aus dem Bebauungsplanentwurf wieder gestrichen. Die Problematik des Festplatzes soll nach Satzungsbeschluss dieser vorliegenden 3. Änderung in einem weiteren Bebauungsplanverfahren aufgearbeitet werden.

	<p>Die geplante Erweiterungsfläche befindet sich außerhalb der gültigen Bauleitplanung und ist fast ausschließlich im Wald geplant. Betroffen sind Teile des Stadtwaldes, Flurstücks Nr. 1214/0 auf der Gemarkung Wittlensweiler und des Flurstücks Nr. 2566/1 Gemarkung Freudenstadt. Die gesamte betroffene Waldfläche ist als Erholungswald der Stufen 1b bzw. 2 ausgewiesen. Im südlichen Teil ist der Wald als Immissionsschutzwald kartiert. Durch die geplanten Nutzungsänderungen werden Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG beansprucht. Hierdurch ergibt sich eine anderweitige Darstellung der Nutzungsart. Für diese Flächen ist daher nach § 10 i.V. m. § 9 LWaldG im Rahmen der Bauleitplanung eine Waldumwandlungserklärung durch die Körperschaftsforstdirektion erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist über die untere Forstbehörde beim Landrat samt Freudenstadt an die Körperschaftsforstdirektion einzureichen. Es wird darauf hingewiesen, dass ohne Waldumwandlungserklärung die Bebauungsplanänderung für diese Bereiche nicht rechtskräftig werden kann.</p> <p>Im neuen Bebauungsplan soll ein bereits bestehender Forstweg zur öffentlichen Straße mit parallel verlaufendem Radweg ausgebaut werden. Für einen Teilbereich wurde – zwecks provisorischer Baustellenzufahrtstraße zum Kreiskrankenhaus – bereits am 27.02.2019 eine befristete Waldumwandelungsgenehmigung nach § 11 LWaldG über 0,65 ha (AZ. 8604.12 / 237-028) durch die höhere Forstbehörde erteilt. Dieser ist noch immer Wald im Sinne des § 2 LWaldG und soll nun dauerhaft beansprucht werden. Aus diesem Grund ist auch für diese Fläche eine Waldumwandlungserklärung erforderlich.</p> <p>Die Waldumwandlungserklärung stellt ein eigenständiges forstrechtliches Verfahren dar, innerhalb dessen neben einem Bedarfsnachweis auch die Prüfung von Alternativen außerhalb des Waldes darzustellen ist. Sollten keine Alternativen außerhalb des Waldes möglich sein, sind Minimierungsmöglichkeiten aufzuzeigen, wie z.B. eine geringere Waldinanspruchnahme durch den Bau eines Parkhauses oder -garage bzw. eine effiziente Flächennutzung gewährleistet wird.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Waldumwandlungserklärung für die betreffenden Flächen wird derzeit von der Verwaltung beantragt. Die bewaldete Fläche in der Erweiterung des Geltungsbereichs umfaßt eine Fläche knapp 1,7 ha. Für den Antrag auf Waldumwandlungserklärung wurde eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) erstellt, welche eine Alternativenprüfung durchführt und Minimierungsmöglichkeiten vorschlägt.</p>
--	--	--

	<p>Eine Bilanzierung der gesamten geplanten dauerhaft in Anspruch genommenen Waldfläche ist in den Unterlagen nicht dargestellt. So kann derzeit nicht nachvollzogen werden, wieviel Wald dauerhaft in Anspruch genommen werden soll. Zur durchgängigen Plausibilisierung sind die Waldflächeninanspruchnahmen kartographisch darzustellen und jede Teilfläche mit der zugehörigen Flächengröße in der Karte zu benennen. Gleiches gilt auch ggf. für den Festplatz sowie für die oben genannten Differenzflächen für die noch keine Umwandlungserklärung vorliegt, aber Bestandteile des bisherigen BPlans sind.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 UVPG bei Waldumwandlungen nach §§ 9 und 10 LWaldG von 1 bis 5 ha eine standortsbezogene Vorprüfung, bei Waldumwandlungen von 5 bis 10 ha eine allgemeine Vorprüfung mit Beteiligung der Naturschutzverbände vorgenommen werden muss. Bereits in unserem Schreiben vom 20.09.2018 haben wir darum gebeten, im Umweltbericht aufgrund der geschilderten Waldbetroffenheit ein gesondertes Kapitel zum Eingriff in den Wald mit unten (nochmals) aufgelisteten Angaben zu ergänzen. Dies ist nicht erfolgt. Auch wird nicht beschrieben, wie der forstrechtliche Ausgleich gewährleistet wird. Eine abschließende forstrechtliche Beurteilung kann somit nicht erfolgen. Hierfür sind detailliertere Unterlagen mit folgenden Informationen notwendig:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Bedarfsnachweis</li> <li>(2) Aufzeigen von Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in den Wald z.B.</li> <li>(3) Alternativenprüfung außerhalb des Waldes</li> <li>(4) Darstellung der dauerhaften Waldumwandlungsflächen nach § 9 LWaldG in Form eines Lageplans im Maßstab 1:5000 sowie einer tabellarischen Übersicht und einer Flächenbilanz</li> <li>(5) Alter und Baumartenzusammensetzung der betroffenen Bestände</li> <li>(6) Funktionen nach der aktuellen Waldfunktionenkartierung auf den beplanten Flächen</li> <li>(7) Besondere ökologische Funktionen (Biotope nach dem Naturschutz- oder dem Landeswaldgesetz)</li> </ol>	<p>Wurde im Rahmen des Antrags auf Waldumwandlungsgenehmigung durchgeführt.</p> <p>Diese standortbezogene Vorprüfung ist Teil der Antragsunterlagen für die Waldumwandlungserklärung (s.o).</p> <p>Im Umweltbericht sowie in der Begründung zum Bebauungsplan wurden weitere Angaben zur Bedarf und Notwendigkeit der Erweiterung ergänzt, ebenso wurde im Umweltbericht Ausgleichsmaßnahmen einschließlich ihrer Bewertung aufgenommen.</p> <p>Zu (1)-(3). Wurde in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Zu (4)-(9). Umfassende Kartendarstellungen sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des Antrags auf Waldumwandlungserklärung.</p>
--	---	--

	<p>(8) Forstrechtliche Eingriffsbilanzierung für die umzuwandelnden Waldflächen</p> <p>(9) Konkrete Angaben in welchem Umfang ein forstrechtlicher Ausgleich zu erfolgen hat und in wieweit die dauerhafte Waldinanspruchnahme durch Ersatzaufforstungen und/oder Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen ausgeglichen werden kann (forstrechtliches Ausgleichskonzept).</p> <p>Ferner sollen Waldflächen um Teile der Erweiterungsgebiete als „Erhaltung der Flächen im Waldverband“ zum Aufbau stabiler und strauchreicher Waldsaumbereiche dargestellt werden (A1 und A2). Wir weisen darauf hin, dass es sich bei einer anderweitige Darstellung der Nutzungsart bei allen mit Bäumen bestockten Flächen (z.B. Grünflächen, Alleen, Gewerbeflächen, etc.) die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden um eine Änderung der Nutzungsart handelt. Auch hierbei werden Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG beansprucht und bedürfen einer Waldumwandlungserklärung. Sollen die Waldflächen A1 und A2 erhalten bleiben aber innerhalb des Bebauungsplans dargestellt werden, ist diese als Wald darzustellen. Dies ist im Umweltbericht Tabelle Seite 3 nicht korrekt aufgelistet.</p> <p>In wieweit die im Süden des erweiterten Bereichs geplanten baulichen Maßnahmen (Regenüberlaufbecken, Regenrückhaltebecken, Retentionsmulden, etc.) eine Waldumwandlung erfordern, ist erst nach genauer Beschreibung der jeweiligen Maßnahme möglich.</p> <p>Die Planung der angrenzenden Wald- und Forstwege sind im weiteren Planungsprozess der Bebauungsplanung mit der unteren Forstbehörde abzustimmen.</p>	<p>Diese Angaben wurden korrigiert. Für die im Bebauungsplan als Wald festgesetzten Flächen, lag teilweise eine Waldumwandlungsgenehmigung vor. Eine Änderung dieser Waldumwandlungsgenehmigung wird derzeit beantragt. Das Regenüberlaufbecken und das Regenrückhaltebecken sollen dauerhaft außerhalb des Waldverbandes verbleiben, alle anderen Flächen soweit sie im Bebauungsplan bisher und weiterhin als Waldflächen festgesetzt sind, sollen wir in den rechtlichen Waldverband zurückgeführt werden.</p>
<p><b>2.4.1</b> <b>Landratsamt</b> <b>Freudenstadt</b> <b>vom 15.04.2019</b> <b>Untere Natur-</b> <b>schutzbehörde</b></p>	<p><u>Allgemeine Ausführungen zur Planung</u></p> <p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>



	<p><u>Anregungen und Hinweise</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Umweltbericht mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Büros Gfrörer vom 24.01.2019 bedarf einer Korrektur bzw. näherer Erläuterung in folgenden Punkten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Ausgleichsfläche A2 (überplante Fläche) wird als Biotoptyp 59.40 (Nadelbaumbestand) definiert. Dieser hat im Gegensatz zum Umwelt-bericht die Planungswerte 9-14-22 und nicht 10-17-27. Eine durchschnittliche Bewertung liegt somit nicht bei 17 sondern 14 Ökopunkten.</li> <li>- 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.</li> </ul> </li> <li>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.</li> <li>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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine ökologische Baubegleitung überwacht die vorgeschlagenen Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Dies</li> </ul> </li> </ol>	<p>Wurde berücksichtigt und in der Bilanzierung geändert.</p> <p>Wurde berücksichtigt.</p> <p>Es kann kein planinterner Ausgleich stattfinden. Die notwendigen zusätzlichen planexternen Ausgleichsmaßnahmen auf städtischen Flächen sind im Umweltbericht beschrieben und bilanziert.</p> <p>In der erneuten Auslegung werden die Träger öffentlicher Belange wieder am Verfahren beteiligt.</p> <p>Es ist eine Vielzahl von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in den Festsetzungen enthalten.</p> <p>Auf die konkrete Anregung zur Aufnahme wird verzichtet. Die Bau- maßnahmen zur Herstellung der Straßenanbindung für den Bau des</p>
--	---	---

	<p>gilt insbesondere für die großvolumige Entnahme des Orchideenvorkommens. Die ökologischen Anforderungen von <i>Epipactis helleborine</i> (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.</p> <p>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 in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen. Ferner wird angeregt, die folgende Ergänzung vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingriffe in Form einer Nutzung als Baustelleneinrichtungsflächen in die auf S. 32 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gekennzeichneten blütenreichen Säume sind nach Möglichkeit zu vermeiden.</li> </ul>	<p>Krankenhauses sind bereits erfolgt. Das öffentliche Interesse für den Bau der Verbindungsstraße zum Teilneubau des Kreiskrankenhauses ist letztlich höher zu gewichten, als dass die Rodungsarbeiten in Vorbereitung der Maßnahmen hätten zeitlich hinausgezogen werden können.</p> <p>Auf eine Festsetzung wird verzichtet. Die Stadt Freudenstadt hat als Bauherr die Anregung weitest möglich unter Berücksichtigung der Belange einer sinnvollen Baustellenabwicklung berücksichtigt. Die Anregungen sind in die Hinweise teilweise aufgenommen.</p>
<p><b>2.4.2 Landratsamt Freudenstadt vom 15.04.2019 Untere Wasser- und Boden- schutzbehörde</b></p>	<p><u>Allgemeine Ausführungen zur Planung</u> 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. <u>Anregungen und Hinweise</u> 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</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das RÜB FD/DO 44 ist vollständig fertiggestellt. Die bisher eingeleitete Wassermenge entspricht nicht der im Endausbauzustand des Gewerbegebietes einzuleitende Wassermenge. Die Dimensionierung berücksichtigt aber diese vollumfänglich.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	<p>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 Erweiterung 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Die Anpassung des Wasserrechts wird im Zusammenhang mit den Anpassungen im Bereich des Krankenhauses vorgenommen. Dieses Vorgehen ergibt sich auch aus den erfolgten Abstimmungen mit der Wasserbehörde.</p> <p>Die Erläuterung und Darstellung zu einem RRB-Sulzhau-Süd und Nord ergeben sich aus dem Konzept von Wald-Corbe, auf welches auch die Begründung seit dem Urplan von 2006 verweist. Ein Becken Nord wird nur dann erforderlich, wenn die vollständigen 65 ha Fläche realisiert werden sollten, welche sich aus der Festlegung des GE-REG im Regionalplan ergeben. Topographisch könnten dann nicht alle Flächen in das Süd-Becken entwässern, so daß ein zweites Becken notwendig würde. Eine Planung für diese Gesamtfläche ist derzeit in keiner Weise absehbar.</p> <p>Die Becken sind entgegen der bisherigen Festsetzungen nicht mehr als Waldfläche festgesetzt. Die Freihaltung von Bewuchs ist damit rechtlich abgesichert und wird im Betrieb durch den Eigenbetrieb Stadtentwässerung gewährleistet.  Wird im Umweltbericht berücksichtigt.</p>
--	--	--

	<p>den Verlust wertvollen Bodens zu vermeiden, sollte ein schutzgutinerner Ausgleich angestrebt werden.</p>	
<p><b>2.4.3 Landratsamt Freudenstadt vom 15.04.2019 Untere Forstbe- hörde</b></p>	<p><u>Allgemeine Ausführungen zur Planung</u> 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 Kreiskrankenhaus 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 m<sup>2</sup> 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</p>	<p>Kenntnisnahme. S.o. 2.3</p> <p>s.o. 2.3</p> <p>Der Festplatz ist nicht mehr Teil dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Sulzhau. Die Problematik soll aber in einem unmittelbar anschließenden Bebauungsplanverfahren aufgearbeitet werden (s.o. 2.3).</p> <p>S.o. 2.3.</p>

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 ins-gesamt eine Umwandlungserklärung nach § 10 i.V. m. § 9 LWaldG für 7,5 ha er-teilt 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 er-halten 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.

<p><b>2.4.4 Landratsamt Freudenstadt vom 15.04.2019 Gewerbeaufsicht</b></p>	<p><u>Allgemeine Ausführungen zur Planung</u> 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.</p> <p><u>Anregungen und Hinweise</u> Die Gewerbegebietsfläche ist in der Schallimmissionsprognose in elf 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.</p> <p>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.</p> <p>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). Grundsätzlich sollte gewährleistet sein, dass die vorhandenen bzw. schon baurechtlich genehmigten</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Schallimmissionsprognose ist dahingehend korrigiert.</p> <p>Die Immissionswerte für den Bereich dieser Gebäude und Nutzungen sind einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gleichzusetzen, da hier überwiegend Wohnnutzungen stattfinden. Sonstige zulässige Nutzungen innerhalb dieses Gebiets (z. B. freiberufliche Nutzung oder Büronutzung) sind in Bezug auf die Lärmwerte unkritisch.</p> <p>Bestehende Betriebe bzw. baurechtlich genehmigte Bauvorhaben wurden auf Basis des beantragten und genehmigten Umfang berücksichtigt.</p>
---	---	---

	<p>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.</p>	<p>Der Nachweis der Einhaltung der Kontingente im Genehmigungsverfahren durch den Antragsteller wurde in 1.11 der textlichen Festsetzungen übernommen.</p>
<p><b>2.5  BUND  Kreisgruppe  Freudenstadt,  NABU Freudenstadt,  LNV AG Freudenstadt  vom 15.04.2019</b></p>	<p>Wir bedanken uns, dass wir unsere andere Wahrnehmung und Gewichtung zu ihrem Vorhaben am Sulzhau darstellen können.  Die Unterteilung erfolgt in die für uns wichtigen Schutzgüter in der Hoffnung, dass Sie unsere Anliegen verstehen und berücksichtigen.  Seit Beginn der Planungen im Sulzhau 2006 hat sich nochmals Wesentliches verändert und erschwert.  Der Klimawandel ist direkt wahrnehmbar hier angekommen. Wissenschaftliche Forschungen und Erkenntnisse bestätigt dies. Die Regierungen des Bundes und des Landes Baden-Württemberg haben auf den Klimawandel reagiert und Gesetze, Konzepte und Vorgaben zum Schutz entwickelt. Dies sollte auch in diesem Bebauungsplan beachtet werden. Wir können davon in ihrem Entwurf wenig erkennen. Der Bedarf der benötigten Flächen wurde nicht nachgewiesen.  <b>Boden:</b>  Seine herausragenden Eigenschaften als unsere Lebensgrundlage und seine Endlichkeit sind hinreichend bekannt. Der Boden und natürliche Wälder als wesentliche Faktoren im Klimageschehen sind zu achten und zu schonen.  <u>Unsere Vorschläge:</u>  Um den Flächenverbrauch einzuschränken, sind möglichst, statt eingeschossige Gebäude mehrgeschossige Gebäude zu planen. Für uns unverständlich ist die Höhenbegrenzung auf 12 m.  Statt wie bisher ebenerdige, großflächige Stellplätze auszuweisen, sollten mehrgeschossige Parkdecks oder Tiefgaragen geplant werden.</p>	<p>Die gesetzlichen Vorgaben und inhaltlichen Anforderungen werden umfänglich erfüllt.</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe von 12 m wurde bisher durch keine Anfrage oder Genehmigung überschritten. In den textlichen Festsetzungen sind Ausnahmen, z.B. für Gebäudeteile mit Hochregallagern, möglich. Für eine weitergehende Anpassung sehen wir derzeit keine Notwendigkeit.</p>

	<p>Ökonomisch und ökologisch sinnvoll kann es auch sein, Parkmöglichkeiten von Angrenzern gemeinsam zu planen und zu nutzen. So kann, z.B. der vorhandene, großdimensionierte Parkplatz des Bauhauses bei gemeinsamer Nutzung optimiert werden. Angrenzer können beteiligt werden. Dazu sind Verhandlungen mit den Betroffenen zu führen. Dies kann zu einem allseitigen Gewinn beitragen.</p> <p>Verkehrsflächen sind auf jeden Fall im Ausmaß und in der Gestaltung den tatsächlichen Anforderungen angepasst zu minimieren.</p> <p><b>Wasser:</b></p> <p>Durch die Einrichtung des Gewerbegebietes Sulzhau musste die Etenbühlquelle zur Wasserversorgung aufgegeben werden. Jetzt auch noch das Wasserschutzgebiet aufzuheben halten wir für falsch und bedauerlich. Das gesamte Gebiet ist Quell-Einzugsgebiet und Grundwasserspender, daher muss oberstes Ziel sein, so viel wie möglich des unbelasteten Wassers in diesem Kreislauf zu erhalten. Der nochmals durch die Waldrodung verringerte Wasserspeicher wird zu einem verstärkten und zyklischen Abflussverhalten führen. Dies wird durch die sich immer deutlicher auswirkenden Klimaänderungen noch verstärkt werden.</p> <p>Der Hochwasserabfluss wird zwar besser wahrgenommen und es kann auch leichter darauf reagiert werden. Niedrigwasser und Trockenheit haben dagegen weniger auffallende, aber langanhaltende und schwerere Auswirkungen.</p> <p>Ob Ihre Planungen dieses schwierige, sich zukünftig noch verschärfende, Wassermanagement fehlerfrei zu leisten vermag, bleibt abzuwarten. Sicher wird ein Hochwasserschutz mit den zwei vorgesehenen Rückhaltebecken nicht ausreichend sein.</p> <p>Wir beantragen Kontroll-und-Monitoring Möglichkeiten einzubauen und entsprechende Reaktionsmöglichkeiten vorzubereiten. Die Ergebnisse der Kontrollen sollen veröffentlicht werden.</p> <p><b>Luft:</b></p> <p>Zum Atmen, als Träger von Immissionen und Lärm, als Klimafaktor. Erfreulich ist, dass bei den Gewerbegebäuden nach einem Lärmminierungsplan gearbeitet wird. Gleichzeitig wird aber bedauerlicherweise durch die neuen Verkehrsplanungen erheblich mehr mit Lärm</p>	<p>Dieser Vorschlag kann bauplanungsrechtlich nicht umgesetzt werden. Dies wäre eine privatrechtliche Lösung, z.B. im Rahmen von Kaufverträgen.</p> <p>Die Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan aus den Anforderungen eines Gewerbegebiets entwickelt. Ein Beitrag zur Minimierung der Verkehrsflächen im Vergleich zu früheren Änderung ist der Verzicht auf eine großflächige öffentliche Parkierungsanlage.</p> <p>Das Wasserschutzgebiet wurde mit Wirkung vom 31.03.2017 durch das Landratsamt aufgehoben. Diese vorliegende Änderung des Bebauungsplanes vollzieht damit konsequenterweise die hieraus resultierenden Anforderungen an ein Baugebiet.</p> <p>Die Erweiterung des Gebietes trägt zur Optimierung der Gewerbeflächen bei und ist damit bodenschonend.</p> <p>Gem. § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Auswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Die Überwachungsmaßnahmen, die im Umweltbericht (Textteil) auf S. 19 aufgeführt sind, sind dabei zu nutzen.</p> <p>Durch die neue Verkehrsplanung wird nicht mehr mit Lärm und Feinstaub belastete Luft in das Gebiet hereingeholt. Der Verkehr verlagert sich zwar, jedoch auch zum Vorteil der umgebenden</p>
--	--	---



	<p>und Feinstaub belastete Luft in das Gebiet hereingeht und zugelassen. Dies hat Auswirkungen auf die vorhandenen Wohngebiete, das bestehende und geplante Krankenhaus, und den Wald. Der dadurch zusätzlich belastet und geschwächt wird. Der Wald wird in seiner Erholungsfunktion und als Therapieraum für die Krankenhauspatienten beeinträchtigt.</p> <p>Diese negativen Auswirkungen können durch eine gute Verkehrsplanung gemindert werden die im gesamten Gebiet, aber insbesondere an den neuen Verbindungen durchzuführen ist.</p> <p>Zulassungsbeschränkungen, Einbahnstraßen, Geschwindigkeitsbeschränkungen, Gewichts- und Zeitbegrenzungen müssen zum Schutz des Krankenhauses und der Anwohner eingesetzt werden. Fahrgeschwindigkeiten von 30 km/h verursachen weniger Lärm und Feinstaub, sie wirken lenkend, bei minimalem Zeitverlust. Die An- und Ablieferungen ins Gewerbegebiet sollten über die Bundesstraße erfolgen, keinesfalls durch das Wohngebiet. Hier bitten und beantragen wir eine sorgfältige Überplanung mit dem Ziel einer Emissionsminderung.</p> <p>Eine genauere Zuordnung der angeführten Maßnahmen ist uns leider so nicht möglich, wir sind aber bereit bei dieser genaueren Planung mitzuhelfen.</p> <p><b>Natur:</b></p> <p>Nicht nur die vorhandenen Individuen, sondern die ganze Biodiversität und die Naturkreisläufe insgesamt müssen geschützt werden. Die vorgenommenen Untersuchungen sind unseres Erachtens dafür unzureichend. Es sind zu wenig Untersuchungstermine zur falschen Zeit durchgeführt worden. So konnte nur ein unvollständiger Überblick über die vor Ort vorkommenden Fledermäuse, Vogelarten, Reptilien und Amphibien gegeben werden.</p> <p>Die Abstandsproblematik der Waldrandgestaltung am vorgesehenen Festplatz muss abgeklärt werden. Ausmaße, Flächen und der forstliche Nutzungsausfall muss zur Überprüfung bekannt gegeben werden. Eine naturnahe Waldrandgestaltung kann durchaus zur Minimierung des Eingriffs beitragen.</p> <p>Die südlich des Krankenhauses gelegenen FFH-Wiesen, die außerhalb des Plangebietes liegen, müssen den vorgeschriebenen Schutz</p>	<p>Wohngebiete bezüglich der neuen Verkehrsbeziehungen für das Krankenhaus.</p> <p>Der Wald als Therapieraum für Krankenhauspatienten, sofern er als solcher bezeichnet werden kann, liegt direkt nördlich vom Krankenhaus und wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt oder tangiert.</p> <p>Eine alternative, bessere Verkehrsplanung ist nicht erkennbar, vielmehr würden sämtliche Alternativen, die eine Zweierschließung des Krankenhauses für den Havariefall in der Karl-von-Hahn-Straße zwischen Krankenhaus und Ludwig-Jahn-Straße garantieren, deutlich längere Trassen durch den Wald oder andere bisher unbebaute Bereiche nach sich ziehen.</p> <p>Beschränkungen des fließenden Verkehrs sind nur im Rahmen der rechtlichen Voraussetzungen möglich. Hierfür ist die Straßenverkehrsbehörde zuständig.</p> <p>Der Untersuchungsumfang entspricht den Vorgaben an einen Umweltbericht, welche das Baugesetzbuch bestimmt.</p> <p>Der Festplatz ist nicht mehr Teil dieser Bebauungsplanänderung. Dieser soll Teil einer unmittelbar anschließenden Änderung sein.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Freudenstadt verwiesen. Die hier angesprochen</p>
--	--	---

	<p>erhalten. Eine Beschädigung oder Beeinträchtigung bei der Bauausführung (BE-Fläche, Abstellplatz etc.) ist in jedem Fall zu vermeiden.</p> <p><b>Landschaft und Heimat:</b> Auch hier sind die notwendigen Änderungen und der Preis, den unsere Nachkommen und die Natur bezahlen müssen, abzuwägen.</p> <p><b>Umweltverträgliche Bauweisen:</b> Wir halten es für dringend geboten, das Baugebiet als ökologisches Baugebiet auszuweisen. Hierunter fallen die Bauweise und -materialien, die technische Ausstattung und die Außenanlagen eines jeden Grundstücks. Wir beziehen dabei auch die Verkehrsflächen (Parkplätze und Straßen) mit ein.</p> <p>Für Bauherren sollte die Unterstützung und eine monetäre Förderung vorgesehen und gesichert werden. Die Möglichkeit des direkten Biogasbezugs muss erwogen und gegebenenfalls beworben werden. Die Installation besonders von Solarenergie und Photovoltaik hier vor Ort sollte gefordert und gefördert werden. Bei der Auswahl der Baustoffe sollte die energetische Bewertung eine starke Gewichtung erfahren. Es muss uns als waldbesitzende Gemeinde ein besonderes Anliegen sein, die Vorzüge von Tanne als Baustoff hervorzuheben und zu empfehlen. Bauprojekte können sich so zu einem echten Leuchtturmprojekt weiterentwickeln. Dabei sind sicherlich auch Partner zu gewinnen bzw. Förderungen und Subventionen zu beziehen.</p> <p><b>Die Eingriff-Ausgleichsregelung und die Bilanzierung über Ökopunkte:</b> Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung wurde von Ihnen nur teilweise aufgearbeitet. Im Umweltbericht sind einige Eingriffe nachvollziehbar, aufgezeigt. Die Stellungnahme kann von uns nicht abgeschlossen werden da wir die geplanten Ausgleichs-Maßnahmen nicht kennen. Auch hier sind wir bereit, im Rahmen unserer ehrenamtlichen Tätigkeiten, bei den Planungen mitzuhelfen. Im Plan aufgeführte Baumpflanzungen sehen wir nicht als Ausgleich, sondern als Minimierungsmaßnahmen.</p>	<p>Flächen sind nicht Teil des Geltungsbereichs dieser Änderung.</p> <p>Soweit dies im Rahmen des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts möglich sind eine Vielzahl von Festsetzungen und Vorschriften in der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt. Auch werden bei Grundstücksvergaben, die in der Regel durch den Gemeinderat stattfinden, qualitative Kriterien berücksichtigt. Ein Nahwärmebezug ist möglich.</p> <p>Viele hier angesprochene Aspekte können aber nicht im Bebauungsplan geregelt werden.</p> <p>Die Stadt Freudenstadt unterstützt eine Vielzahl von Projekten, die Holz als Baustoff fördern, eine Möglichkeit, dies im Bebauungsplan verpflichtend vorzuschreiben, gibt es nicht.</p> <p>Wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom Gemeinderat vorgenommen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Freudenstadt verwiesen.</p> <p>Diese sind im Umweltbericht dargestellt und berechnet. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>
--	--	--

	<p>Da bei diesen Regelungen oft Unklarheiten bestehen, bitten und beantragen wir für das ganze abgeschlossene Sulzhaugebiet Einsicht, auch in die Ausstockungsregelungen. Gemeinsame vor Ort Termine können sich hier als hilfreich erweisen.</p> <p><b>Bewertung unserer Stellungnahme:</b> Lange vor der Abgabe unserer Stellungnahme und dem Abschluss des Verfahrens haben Sie schon mit dem praktischen Vollzug begonnen. Fällarbeiten, aber auch Rodungsarbeiten und Erdarbeiten wurden schon durchgeführt. Für uns als Beteiligte am Verfahren ist das mehr als unverständlich.</p>	<p>Die öffentlich zugänglichen Unterlagen zum Bebauungsplan sind auf der Homepage der Stadt Freudenstadt abrufbar. Einsicht in öffentliche Planverfahren sind jederzeit möglich.</p> <p>Für den Bereich der Straße liegt eine befristete forstrechtliche Waldumwandlungsgenehmigung vor. Auf die Stellungnahme der Forstbehörden wird verwiesen. Für die übrigen Bereiche, welche im Geltungsbereich des Urbebauungsplan liegen, welcher 2006 Rechtskraft erlangt hat, liegen sowohl Ausgleichskonzepte als auch dauerhafte Umwandlungsgenehmigungen vor.</p>
<p><b>2.6 RP Karlsruhe Raumordnung vom 26.04.2019</b></p>	<p>Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Gewerbegebietes sowie für eine Erschließungsstraße zum südlich gelegenen Krankenhaus geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 33 ha, die Planung hat sich gegenüber dem vorherigen Entwurf reduziert. Im Regionalplan Nordschwarzwald 2015 befindet sich die Fläche für die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes innerhalb eines geplanten Gebietes für Gewerbe und Industrie. Insoweit ergeben sich keine Konflikte mit Belangen der Raumordnung. Die vorgesehene Erschließungsstraße quert die südlich des Plangebietes gelegene Grünstreifen. Gemäß PS 3.2.2 Z (1) des Regionalplans sollen in diesen keine städtebaulichen Bandstrukturen entstehen oder sich verdichten. Die vorliegende Erschließung bewerten wir nicht als derartige Entwicklung, so dass sich ebenfalls keine Konflikte ergeben.</p> <p>Die vorgesehenen Erweiterungen sind im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt nicht dargestellt. Dies macht eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren notwendig. Darüber hinaus ist eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich, welche entsprechend der vorliegenden Unterlagen beantragt werden soll.</p> <p>Wie bereits im Rahmen des Behördentermins am 15.02.2018 in Freudenstadt vereinbart, soll hinsichtlich der vorgesehenen Erweiterung des Gewerbegebietes noch der zugrunde liegende Bedarf erläutert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung ist in die 8. Flächennutzungsplanänderung mit aufgenommen. Dieses Verfahren wurde bereits eingeleitet. Der FNP wird daher parallel geändert.</p> <p>In der Begründung auf S. 3 und 4 ist dies erfolgt.</p>