

**GEMEINDE UNTERKIRNACH
BEBAUUNGSPLAN
„Abendgrund“, 5. Änderung – Erneute Offenlage**

AUSWERTUNG DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 Abs. 2 BauGB UND DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 Abs. 2 BauGB

Die bis einschl. 19.06.2020 durchgeführte erneute, verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB hat den Eingang folgender Stellungnahmen ergeben.

1. Eingegangene Stellungnahmen seitens der Behörden

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis</p> <p><u>Vermessungs- und Flurneuordnungsamt</u></p> <p>bezüglich des Bebauungsplan „Abendgrund – 5. Änderung“ in Unterkirnach werden von Seiten des Vermessungs- und Flurneuordnungsamtes keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p>Auf eine weitere Beteiligung am Verfahren kann verzichtet werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis</p> <p><u>Gesundheitsamt</u></p> <p>nach Durchsicht der uns vorliegenden Planunterlagen, bestehen aus unserer Sicht gegen das oben genannte Vorhaben keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis</p> <p><u>Forstamt</u></p> <p>da nicht in den Wald eingegriffen wird, sind keine forstlichen Belange berührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis</p> <p><u>Amt für Abfallwirtschaft</u></p> <p>Eine erneute Stellungnahme erscheint uns aus Abfallwirtschaftlicher Sicht angesichts der Art und des Umfangs der Änderungen nicht erforderlich zu sein.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
---	-----------------------------------

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis</p> <p><u>Landwirtschaftsamt</u></p> <p>Analog unserer Stellungnahme vom 07.05.2020 umfasst die Planung weiterhin eine Gesamtfläche von 2,01 ha. Davon ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche unverändert von ca. 0,0002 ha (Grünland) betroffen.</p> <p>Durch die Inanspruchnahme zu Gewerbegebiet wird durch den Verlust dieser Fläche ein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz nicht gefährdet. Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB handelt sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und in der erneuten Anhörung auch nicht aufgeführt.</p> <p>Dem Vorhaben stehen auch weiterhin keine landwirtschaftlichen Belange entgegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis</p> <p><u>Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz</u></p> <p>Zum Bebauungsplanvorhaben „Abendgrund, 5. Änderung“ haben wir bereits im Rahmen der ersten Offenlage mit Schreiben vom 28.04.2020 Stellung genommen.</p> <p>Die von uns geäußerten Belange sind in der aktuellen Fassung weitgehend berücksichtigt. Einzelne Hinweise sowie im Weiteren zu berücksichtigende Punkte haben wir nachfolgend nochmals aufgeführt:</p> <p><u>Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen</u> Unter Punkt B. „Hinweise und Empfehlungen“ wird auf den Abschnitt „Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen“ hingewiesen, jedoch fehlen nähere Ausführungen zu diesem Thema.</p> <p>Wir bitten daher, folgende Informationen zu beachten und ggf. in den Bebauungsplan mit einzubringen: Innerhalb des Planungsbereichs befindet sich die der Altstandort „Büromöbelfabrik Gutmann“. Erdarbeiten im Bereich von Altlastenverdachtsflächen dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastenverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.</p> <p>Niederschlagswasser darf in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen,</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird so in das Kapitel B „Hinweise und Empfehlungen mit aufgenommen“.</p>

<p>Altlasten und altlastverdächtigen Flächen nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert oder ortsnah eingeleitet) werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass aktive Gewerbestandorte nicht als Altstandorte bewertet wurden, sofern keine Nutzungsänderung stattgefunden hat. Dennoch besteht dort grundsätzlich je nach Nutzung ein Verdacht auf Untergrundverunreinigungen.</p>	
--	--

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis</p> <p><u>Gewerbeaufsichtsamt</u></p> <p>keine Bedenken und Anregungen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis</p> <p><u>Straßenverkehrsamt</u></p> <p>wir schließen uns der Stellungnahme des Polizeipräsidiums Konstanz an, es sind derzeit keine verkehrspolizeilichen Belange betroffen. Wir bitten Sie, uns ebenfalls am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
--	-----------------------------------

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Regierungspräsidium Freiburg</p> <p><u>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</u></p> <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//20-03635 vom 04.05.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise aus der ersten Offenlage sind so umgesetzt worden.</p>

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Regierungspräsidium Freiburg</p> <p><u>Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- u. Gesundheitswesen</u></p> <p>Zu den aktuellen, inzwischen nochmals überarbeiteten und inhaltlich ergänzten Bebauungsplanunterlagen äußern wir uns aus raumordnerischer Sicht wie folgt:</p> <p>1.</p> <p>Zwar wurde der Bebauungsplanentwurf inzwischen nochmals punktuell geändert (beispielsweise durch</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Unterscheidung eines GE 1 und eines GE 2 mit jeweils eigenen Festsetzungen zu den dort zulässigen Lärmimmissionskontingenten im textlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfes, • die Verkleinerung der überbaubaren Flächen zugunsten der Festsetzung eines kleinen Überschwemmungsgebietes am Nordostrand des Plangebietes, • die Festsetzung von Flächen mit „Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" im Bereich der südlichen Grünfläche, • die Darstellung eines offenen Entwässerungsgrabens südlich des Gewerbegebietes, • die Aufnahme zusätzlicher Festsetzungen und Hinweise zur Eingriffsvermeidung und -minimierung in den Textteil des Bebauungsplanes sowie • die Festsetzung einer Fläche für Verkehrsgrün im Nordwesten). <p>Die Grundzüge der Planung (Ausweisung eines insgesamt etwa 1,73 ha großen Gewerbegebietes mit ergänzenden Grünflächen) sowie die Abgrenzung des Plangebietes selbst sind jedoch unverändert</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen (siehe Abwägung der ersten Offenlage)</p>

<p>geblieben, so dass unsere bisherige raumordnerische Bebauungsplanstellungnahme vom 09.04.2020 im Grundsatz weiterhin gültig ist.</p> <p>2. Darüber hinaus ist zu den aktuellen Bebauungsplanunterlagen aus heutiger Sicht noch Folgendes festzustellen:</p> <p>2.1 Zwar wurde den Belangen des Hochwasserschutzes im neuen Bebauungsplanentwurf insoweit Rechnung getragen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • als in dem von einem HQ10 bis 100 betroffenen Teilbereich am Nordostrand des Plangebietes jetzt ein „Überschwemmungsgebiet“ festgesetzt wurde und • als dort die Baugrenze inzwischen so zurückgenommen wurde, dass eine Bebauung in diesem Teilbereich zukünftig nicht mehr möglich ist. <p>Jedoch weisen wir in diesem Zusammenhang darauf hin, dass nach der in unserem Raumordnungskataster widergegebenen Hochwassergefahrenkartierung noch immer ein Teil der überbaubaren Gewerbeflächen in einem Bereich liegt, der bei einem HQextrem hochwassergefährdet ist (v. a. im Bereich der Bauplätze 5, 6, 4, 2 und 3). Wir verweisen insoweit deshalb erneut auf Grundsatz 3.1.10 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP), wonach bei der Siedlungstätigkeit auch den Belangen des Hochwasserschutzes angemessen Rechnung getragen werden muss und in hochwassergefährdeten Bereichen keine Siedlungsentwicklung stattfinden soll. Im Falle einer Weiterverfolgung der jetzigen Planung sollte daher geprüft werden, ob in diesen Bereichen nicht noch Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich sind.</p> <p>2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Auch ist</p>	<p>Die getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen zum Hochwasserschutz sind mit der zuständigen Behörde des Landratsamtes abgestimmt und von dieser als plausibel eingestuft worden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Lärmkonflikte sind vollumfänglich im Gutachten behandelt worden.</p>
--	---

<p>nach Grundsatz 3.2.4 Satz 2 LEP bei der Siedlungsentwicklung auf ein belastungsarmes Wohnumfeld zu achten. Insbesondere südwestlich sowie nördlich des Plangebietes befinden sich jedoch Flächen, die offenbar im Wesentlichen für Wohnzwecke genutzt werden Die inzwischen erfolgte Aufnahme von Festsetzungen zur Lärmkontingentierung in den Bebauungsplanentwurf und die Vorlage einer in diesem Zusammenhang durchgeführten schalltechnischen Untersuchung zur Verträglichkeit der jetzigen Gewerbegebietsplanung mit der Wohnnutzung in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten werden deshalb ausdrücklich begrüßt. Ob hiermit den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen wird, ist letztlich jedoch von den für diese Frage zuständigen Fachbehörden zu prüfen bzw. zu beurteilen</p> <p>2.3 Nach dem aktuellen Bebauungsplanentwurf wurde der im südlichen Teil des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünfläche inzwischen die Funktion einer „Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" zugewiesen. Auch soll dort zukünftig ein Entwässerungsgraben verlaufen. Wie wir bereits in unserer letzten Bebauungsplanstellungnahme ausgeführt haben, umfasst diese Grünfläche jedoch Waldflächen, die nach unserem Raumordnungs-kataster teilweise die Funktion eines Bodenschutzwaldes besitzen und die nach Planziel 5.3.5 LEP deshalb soweit wie möglich vor Eingriffen geschützt werden sollten. Auch wenn die Gemeinde Unterkirnach mit diesen neuen Festsetzungen einer entsprechenden Anregung der unteren Naturschutzbehörde sowie des Amtes für Wasserwirtschaft beim Landratsamt des Schwarzwald-Baar-Kreises nachkommt, regen wir daher erneut an, mit den zuständigen Forstbehörden abzuklären,</p> <ul style="list-style-type: none"> • ob bzw. inwieweit der nunmehr 	<p>Von Seiten des Forstes sind keine Einwendungen bezüglich der Planung eingegangen, so daß der Bplanentwurf mit den Belangen des Forstes als übereinstimmend eingestuft wird. Eine Waldumwandlung ist nicht erforderlich.</p>
---	--

<p>vorgelegte Bebauungsplan- änderungsentwurf noch mit den Belangen der Forstwirtschaft übereinstimmt bzw. vereinbar ist und</p> <ul style="list-style-type: none"> • ob für die von der jetzigen Änderungsplanung überlagerten Waldflächen evtl. noch ein forstrechtliches Waldumwandlungsverfahren erforderlich ist. <p>2.4 Nach Seite 16 der Abwägungsübersicht befindet sich im Plangebiet offenbar eine Altlasten- verdachtsfläche (Altstandort „Büromöbelfabrik Gutmann“). Wir verweisen insoweit deshalb auf Grundsatz 4.3.5 LEP, wonach von Altlasten aus- gehende Gefährdungen ggf. rechtzeitig zu beseitigen wären.</p>	<p>Die Belange hierzu sind mit dem Landratsamt abgestimmt. Entsprechende Hinweise sind die Festsetzungen eingearbeitet worden.</p>
--	--

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg</p> <p>vielen Dank für die erneute Anfrage und Übersendung der Planungsunterlagen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Abendgrund“ der Gemeinde Unterkirnach. Wir haben die Unterlagen im Rahmen unserer Prüfungskompetenz geprüft und bezüglich der von uns wahrzunehmenden Belange keine Einwände. Ihre Anfrage nehmen wir aber gerne zum Anlass noch folgende Hinweise zu ergänzen.</p> <p>Die Ausweisung des Gewerbegebietes „Abendgrund“ ist aus Sicht der regionalen Wirt- schaft ausdrücklich zu begrüßen. Die Revitalisierung einer gewerblichen Fläche ist prinzipiell positiv. Wichtig ist: neben der reinen Flächenverfügbarkeit rücken für Unternehmen zunehmend neue Anforderungen an die Standortqualität und die Infrastruktur in den Fokus, beispielsweise die Verkehrsanbindung</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird im weiteren Vermarktungsprozess so berücksichtigt.</p>

<p>und Versorgung mit Stellflächen. Die ausgewiesene Wendemöglichkeit scheint, auch nach Rücksprache mit ortsansässigen Betrieben, ausreichend dimensioniert. Wichtig wäre, dass Parkmöglichkeiten für das Transport- und Liefergewerbe berücksichtigt sind. Diese Verkehre nehmen beispielsweise auch durch die gute Konjunktur im Handwerk zu - auch in Kommunen ohne zentralörtlicher Funktion. Die Aufteilung des Bauvorhabens in acht Parzellen plus einer Großfläche kann bei der Vermarktung des Gewerbestandorts „Abendgrund“ ein Vorteil sein, beispielsweise indem Unternehmen Fläche anmieten oder bereits frühzeitig Erweiterungsfläche optionieren können. Solche Miet- und Wachstumsangebote sind gerade von industrie- und handwerksnahen Dienstleistern gefragt und waren stets Kernforderung gemeinsamer Fachworkshops von IHK-Unternehmen, dem Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg und dem Institut für Stadt- und Regionalentwicklung Nürtingen (IfSR). Prinzipiell könnte im Bebauungsplan auf die Festsetzung von Grundstücksgrenzen oder Grundstücksgrößen einzelner Teilflächen sogar auch deshalb verzichtet werden, um gegenüber Anfragen von Unternehmen ein hohes Maß an Flexibilität zu signalisieren. Wichtig wäre zusätzlich, dass die ausgewiesenen Flächen auf dem Gewerbeflächen-portal der Region (www.immosbh.de) platziert werden. Dies sichert die Präsenz des Gewerbestandorts und erhöht die Wahrscheinlichkeit der Flächennachfrage. Perspektivisch könnte auch die Fortschreibung des Regionalplans für Unterkirnach Chancen bieten. Als Kommune ohne zentralörtliche Funktion sollte die Gewerbeflächenentwicklung von einem Plus an Kooperationen mit den Umlandgemeinden profitieren. Diesen Wunsch unterstreicht auch die Mitglieder der IHK-Vollversammlung in ihrem formulierten „Arbeitspapier zur Standortentwicklung bis 2024.“</p> <p>Ansätze wären:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gemarkungsübergreifende 	
---	--

<p>Steuerung/Bündelung naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen (Stichwort „Ökopunkte“).</p> <p>– Gemeinsames Einbringen bestehender Entwicklungsflächen in einen „Pool“ zur gemeinsamen Vermarktung, Erschließung und Gewerbesteuerausgleichung.</p> <p>Auf Basis der o.g. Maßnahmen könnten sich perspektivisch gegebenenfalls sogar weitere Gewerbeflächenbedarfe bedarfsgerecht ableiten und plausibilisieren lassen.</p> <p>Wir bitten Sie, diese Belange der regionalen Wirtschaft zu berücksichtigen. Selbstverständlich stehen wir für Rückfragen gerne zur Verfügung.</p>	
---	--

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>EGT Energie GmbH</p> <p>in Stellungnahme zu Ihrem neuerlichen Anschreiben zu o.g. BP Abendgrund verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 5.5.20 (Anlage), die weiterhin Gültigkeit hat und durch die neuerliche Änderung des BP keine Anpassung braucht.</p> <p>Zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Abendgrundweg“ teilen wir Ihnen nachfolgendes mit:</p> <p><u>Bestand Stromnetz:</u> Wie in beigefügter Anlage 1 ersichtlich, steht im Geltungsbereich unsere Station Gutmann. Diese wird zurückgebaut und das 20-kV-Kabel entlang der Kirnach bis zur Muffengrube (Anlage2) außer Betrieb genommen. Ab der Muffengrube bis zur Kirnachquerung muss die bestehende 20-kV-Kabeltrasse entlang des Baugrundstücks 5 grundbuchrechtlich mit einer Dienstbarkeit gesichert werden, sollte sich die Trasse nicht in Gemeindebesitz befinden (Anlage 3).</p> <p><u>Bestand Gasnetz:</u></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die technischen Belange im Zuge der Stromversorgung werden im Rahmen der Erschließungsplanung so berücksichtigt.</p>

<p>In der nördlichen Ecke des Geltungsbereiches befindet sich unsere Gas-MD- und Gas-ND-Leitung. Diese Trasse muss durch einen Schutzstreifen im Flurstück 1 grundbuchrechtlich gesichert werden. Eine vorverlegte Gas-Hausanschlussleitung im Flurstück 1 wird zurückgebaut. Über die neue Erschließungsstraße wird mit den anderen Hausanschluss-Versorgungsleitungen diese Gas-Hausanschlussleitung auf das Grundstück vorverlegt.</p> <p><u>Erschließung Strom- und Gasnetz:</u> Wie in beigefügter Anlage 2 ersichtlich erfolgt im Zuge des Netzbbaus Strom die Erstellung einer Trafostation in der öffentlichen Anlagenfläche an der Einfahrt der Erschließungsstraße. Ein Platz hierfür ist vorzusehen. Der vorhandene Kabelverteilerkasten Nr. 25305 entfällt. Das MS-Kabel wird neu zusammen mit der NS-Erschließung und der Gas-Erschließung in die Erschließungsstraße verlegt. Durch den gesicherten Schutzstreifen zwischen Baugrundstück 4 und 5 wird das 20-kV-Kabel dann zur Muffengrube an der Kirnach geführt.</p>	<p>Für die Gashochdruckleitung ist im Bebauungsplan ein Leitungsrecht vorgesehen. Die technischen Belange werden im Rahmen der Erschließungsplanung so berücksichtigt.</p> <p>Wird im Rahmen der Erschließung so berücksichtigt.</p>
--	--

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>ED Netze</p> <p>gegen das oben genannte Vorhaben bestehen unsererseits keine Einwände. Im Plangebiet sind keine Anlagen der ED Netze GmbH vorhanden und wir sind nicht Netzbetreiber von Unterkirnach. Bitte wenden Sie sich an den zuständigen Netzbetreiber.</p> <p>Wir wünschen am weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt zu werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Unitymedia</p> <p>Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 21.02.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Telekom</p> <p>Vielen Dank für Ihre Informationen. Die Telekom beabsichtigt das NBG in FTTH (Glasfaser) auszubauen. Entsprechende Vorplanungen wurden schon begonnen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Polizeidirektion Konstanz</p> <p>gegen den BBP „Abendgrund – 5. Änderung“ der Gemeinde Unterkirnach bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Einwände.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Stadt St. Georgen</p> <p>wie bereits mit Email vom 28.04.2020 mitgeteilt, bestehen seitens der Stadt St. Georgen keine Bedenken oder Einwände gegen das Bauvorhaben Bebauungsplan "Abendgrund - 5. Änderung" in Unterkirnach.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird nicht gewünscht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>