



Zweckverband Interkommunales Industrie
und Gewerbegebiet Zimmern o.R.-
Rottweil
Landkreis Rottweil

Bebauungsplan
„Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet, 6. Änderung“

Verfahren nach § 13 BauGB
in Zimmern ob Rottweil

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 28.03.2023

Satzung



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	3
3.1 Flächenbilanz.....	3
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
4.1 Übergeordnete Planungen.....	5
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	6
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	6
4.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	6
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
6. Städtebauliche Konzeption.....	8
6.1 Bauliche Konzeption.....	8
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	8
6.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	8
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	9
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	9
7.1 Artenschutz.....	9
7.2 Kompensation vom im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.....	9
8. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften.....	9
9. Anlagen.....	10

1. Planerfordernis

Ein im „Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiet Zimmern o. Rottweil – Rottweil“ ansässiges Unternehmen möchte seine Gewerbeflächen erweitern um für die weitere wirtschaftliche Entwicklung zukunftsfähig zu bleiben.

Zur Sicherung und Umsetzung der vorgesehenen Bebauung auf den Flurstücken 1812 und 1812/61 ist auf einer Fläche von 0,11 ha eine Änderung von Teilen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans und eine Erweiterung der gewerblichen Flächen erforderlich. Die Baugrenzen und die grüngestalterischen Festsetzungen müssen an die Änderung der gewerblichen Fläche angepasst werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet, 6. Änderung“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet der 6. Änderung betrifft den nordwestlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet, 1. Änderung“. Im Norden grenzt die Kreisstraße K 5540 an das Plangebiet. Im Osten und Süden schließen weitere Gewerbeflächen an, während das Gebiet im Westen in die freie Landschaft übergeht.

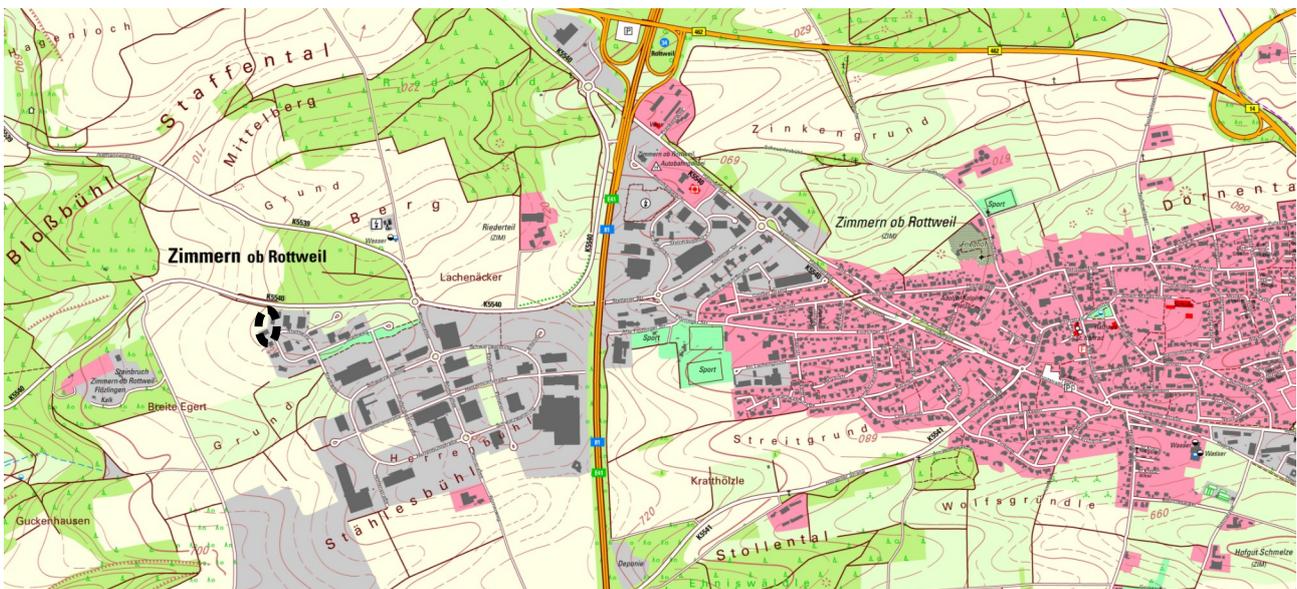


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,11 ha beinhaltet die Flurstücke 1812 und 1812/61 i.T..

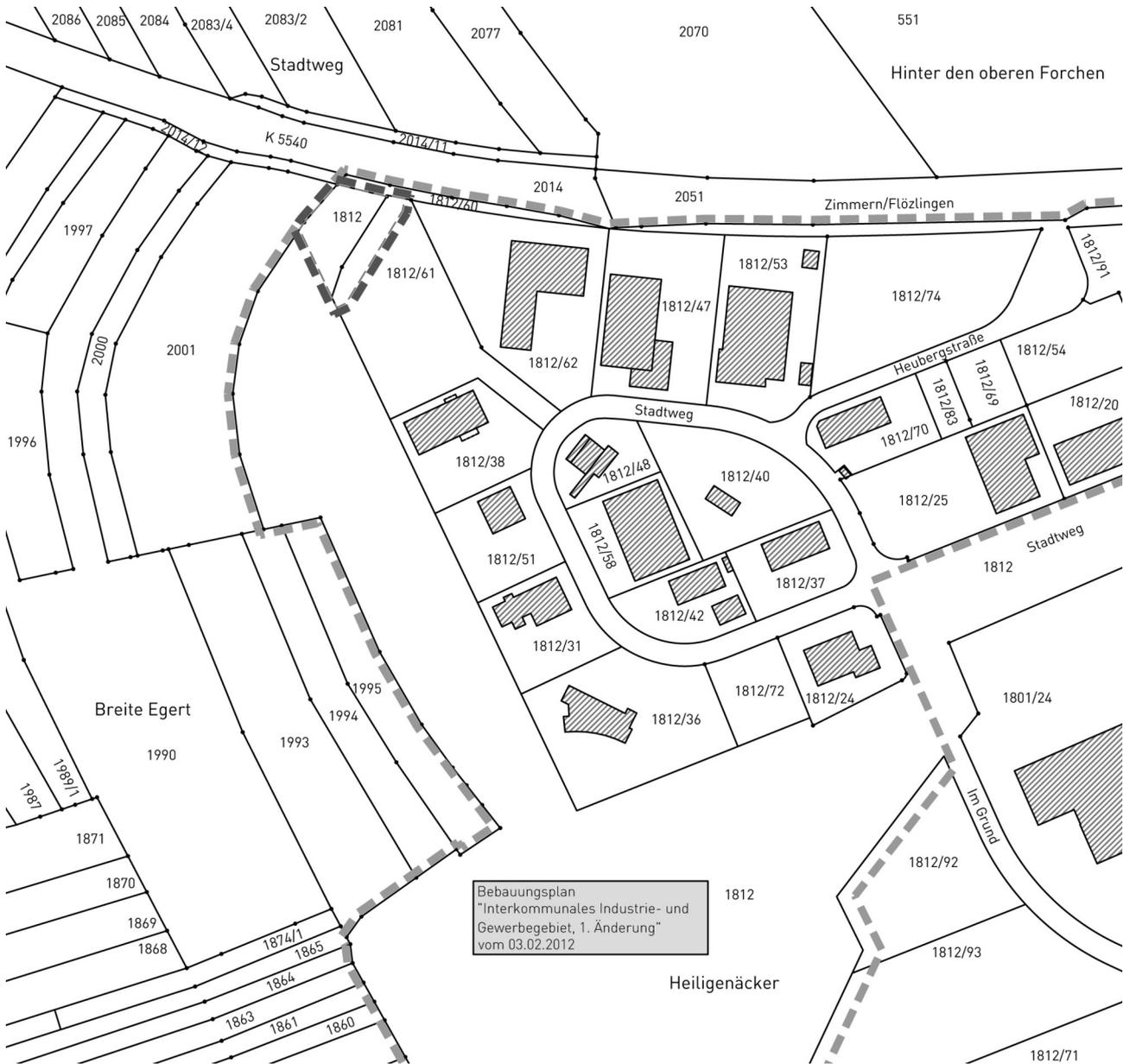


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet, 6. Änderung“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im Vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren Maßgebend:

- Die Grundzüge des Bauleitplans werden durch die Planung nicht berührt
- Durch den Zulässigkeitsmaßstab wird die Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert
- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht erforderlich.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ gegeben. Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren, ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und ohne zusammenfassende Erklärung – durchgeführt.

3.1 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 1.089 m²	≅ 100 %
Anteil private Grünflächen	ca. 337 m ²	≅ 25,42 %
Anteil öffentliche Grünflächen	ca. 100 m ²	≅ 22,95 %
Anteil Gewerbliche Bauflächen	ca. 652 m ²	≅ 51,63 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,7)		= 456 m²

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Siedlungsfläche – Interkommunaler Gewerbepark, Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft-Vorranggebiet
Regionalplanfortschreibung (Stand: 03.12.2021, Entwurf)	Interkommunales Gewerbegebiet (IKG)
Flächennutzungsplan	Gewerbefläche, Begleitgrün angrenzender Nutzungen
Rechtskräftige Bebauungspläne	Bebauungsplan „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet, 1. Änderung“ vom 03.02.2012
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	nicht betroffen
FFH-Mähwiese	nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand	nicht betroffen
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	nicht betroffen
Waldabstandsflächen	nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	nicht betroffen

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Regionalplan

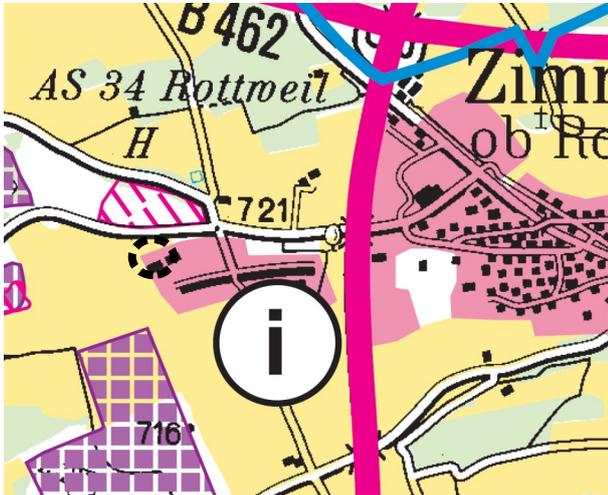


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan (12.2013)

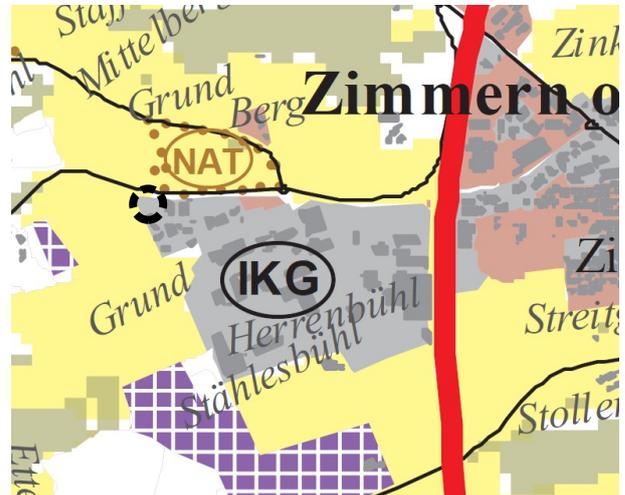


Abb. 4-2: Ausschnitt Regionalplanfortschreibung (Stand: 03.12.2021, Entwurf)

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg von 2013 wird das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche - Interkommunaler Gewerbepark - und in einem geringen Umfang als schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft – Vorrangflur ausgewiesen.

Die Fortschreibung des Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (Stand: Entwurf von 03.12.2021) weist für den vorliegenden Geltungsbereich bereits vollständig eine Fläche Interkommunales Gewerbegebiet aus.

4.1.2 Flächennutzungsplan

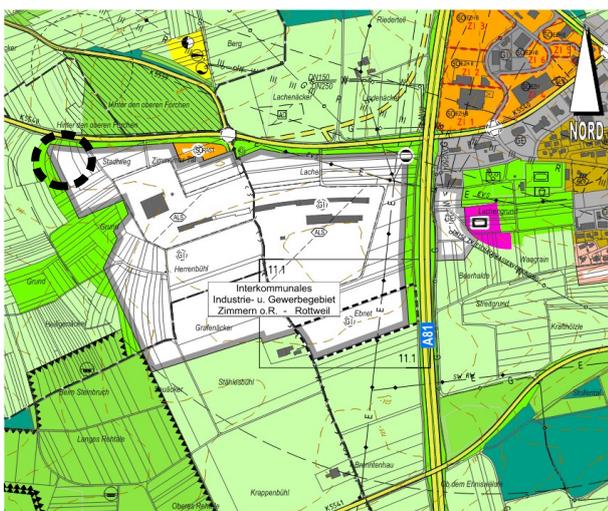


Abb. 4-3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan 2012 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil wird die Fläche als Gewerbliche Baufläche, sowie Begleitgrün angrenzender Nutzungen dargestellt.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet, 1. Änderung“ von der Planung um ca. 0,11 überplant. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan werden vollumfänglich in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf übernommen.



Abb. 4-4: Rechtskräftiger Bebauungsplan

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete / Schutzgüter.

4.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Kreisstraße K 5540. Gemäß § 22 Straßengesetz sind Hochbauten entlang einer Kreisstraße in einem Abstand von 15 m unzulässig. Um diese Vorgabe umzusetzen wird eine entsprechende Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Werbeanlagen sind innerhalb dieser Flächen ebenfalls nicht zulässig.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Landwirtschaftliches Grün- und Ackerland

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gewerbeflächen
- private und öffentliche Verkehrsflächen
- Landwirtschaftliche Grün- und Ackerflächen
- Kreisstraße K 5540

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Erweiterung einer bereits bestehende Gewerbefläche im Nordwesten des rechtskräftigen Bebauungsplans „Interkommunales Industrie- und Gewerbebetrieb, 1. Änderung“ geschaffen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

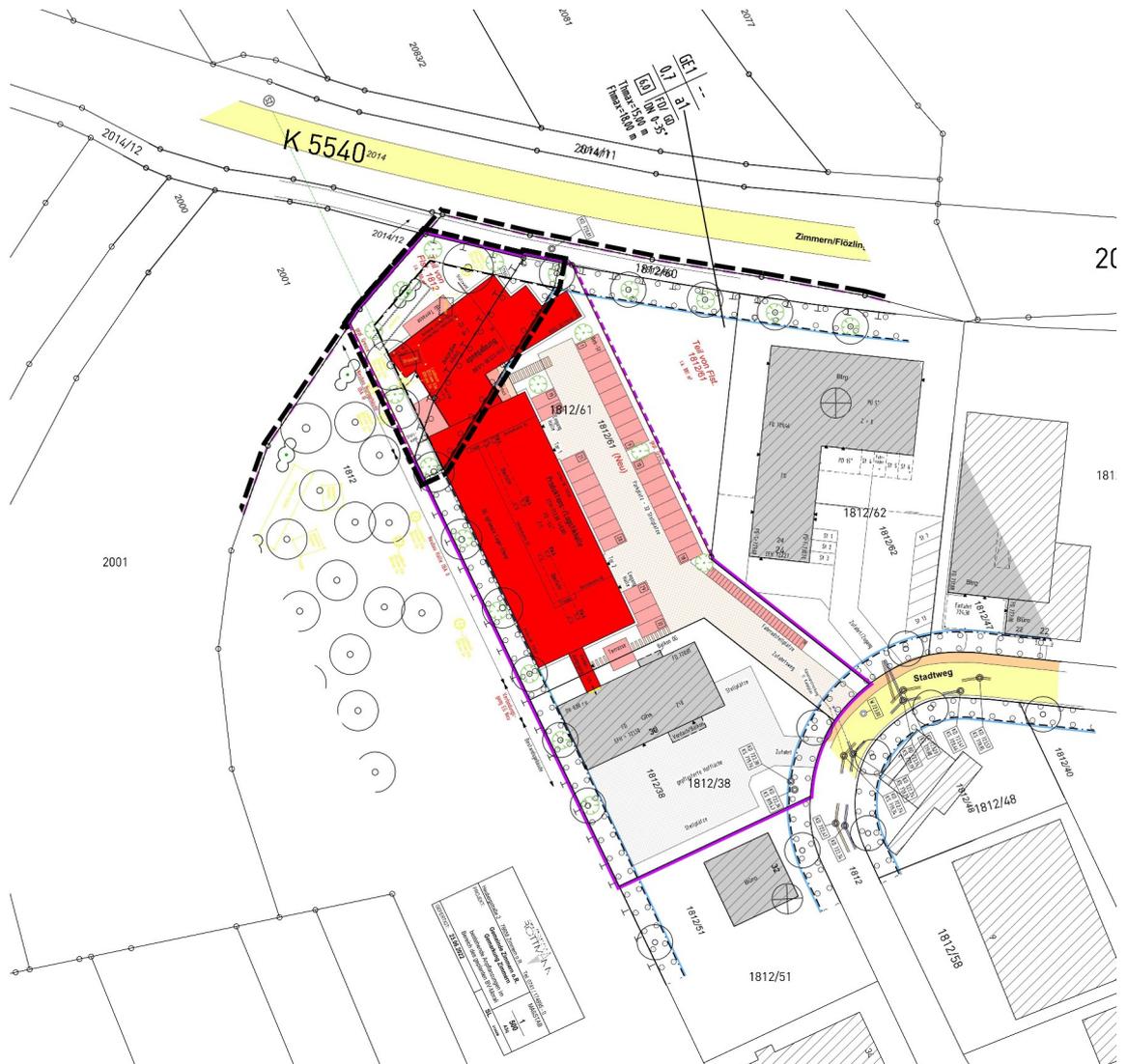


Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet.

6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Zur Eingrünung des Gebiets werden private und öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche dient als Pflegeweg zur Bewirtschaftung und Pflege der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

Darüberhinaus werden verschiedene Pflanzbindungen festgesetzt um den, durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriff zu minimieren.

6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Zur Entsorgung vom Schmutz- und Niederschlagswasser kann die vorhandene Infrastruktur genutzt werden.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Artenschutz

In Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplan „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet, 1. Änderung“ (gesamter Bebauungsplan) wurden Ausweichquartiere für im Gebiet vorhandene Reptilien (Eidechsen) in den im Bebauungsplan „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet, 1. Änderung“ festgesetzten Ausgleichs- und Grünflächen angelegt. Der Eingriff in gegebenenfalls noch vorhandene Reptilienhabitate im gegenständlichen BBP-Änderungsverfahren „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet, 6. Änderung“ kann durch die bereits angelegten Ersatzquartiere noch ausgeglichen werden. Vor diesem Hintergrund sind weitergehende artenschutzrelevante Untersuchungen nicht erforderlich.

Die Umsetzung gegebenenfalls weiterer Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

7.2 Kompensation vom im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet, 1. Änderung“ festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im gegenständlichen Geltungsbereich der 6. Änderung werden durch Ökopunkte ausgeglichen.

Auf die Bilanzierung – Anlage zur Begründung wird verwiesen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplan „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet – 1. Änderung“ übernommen und entsprechend dem Plangebiet angepasst.

9. Anlagen

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 28.03.2023

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 28.03.2023

Bearbeiter:

Stefanie Agner, Axel Philipp



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Verbandsversammlung übereinstimmt.

Ausgefertigt Zweckverband Interkommunales Industrie und Gewerbegebiet Zimmern o.R.-Rottweil,
den

.....

Dr. Christian Ruf (Vorsitzender Zweckverband)