

Gemeinde Zimmern ob Rottweil
Landkreis Rottweil

Bebauungsplan „Industriegebiet II – 3. Änderung“

Regelverfahren

in Zimmern ob Rottweil

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 03.07.2024

Vorentwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

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

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	3
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	3
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	4
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	5
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	5
4.1 Übergeordnete Planungen.....	6
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	7
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
4.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	8
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
6. Planungsalternativen.....	8
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	9
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	9
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	9
7.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	9
7.4 Ausgleichsmaßnahmen Vorschlag.....	9
7.5 Vorschlag zur Stärkung der Zauneidechsenpopulation.....	10
8. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
8.1 Art der Nutzung.....	11
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
8.3 Bauweise.....	11
8.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	11
8.5 Private Grünflächen.....	11
8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
8.7 Flächen für Leitungsrechte.....	11
8.8 Pflanzgebote.....	12
9. Örtliche Bauvorschriften.....	12
9.1 Dachform und Dachneigungen.....	12
9.2 Fassaden und Dachgestaltung.....	12
9.3 Werbeanlagen.....	12
9.4 Einfriedungen.....	12
9.5 Geländemodellierungen.....	12
10. Anlagen.....	12

1. Planerfordernis

Der aktuelle Betriebsstandort eines seit vielen Jahren in Zimmern o.R. ansässigen kunststoffverarbeitenden Betriebes ist im Laufe der Zeit zu klein geworden. Die gute Auftragslage und das damit verbundene betriebliche Entwicklungskonzept machen eine Expansion unumgänglich.

Die Gemeinde Zimmern ob Rottweil unterstützt die geplante Betriebserweiterung südlich angrenzend an die bestehenden Gewerbeflächen des Unternehmens. Geplant sind neben einer Betriebs- und Produktionshalle auch kleinere Außenlagerflächen.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Gewerbegebiets „Steinhäuslebühl“ der Gemeinde Zimmern ob Rottweil und grenzt dort im Westen an die Fläche der Bundesautobahn A 81. Im Norden schließen die bestehenden Gewerbeflächen des kunststoffverarbeitenden Betriebs an die geplante Erweiterungsfläche an. Im Osten und Süden geht die Fläche in landwirtschaftliche Grün- und Ackerlandflächen über.

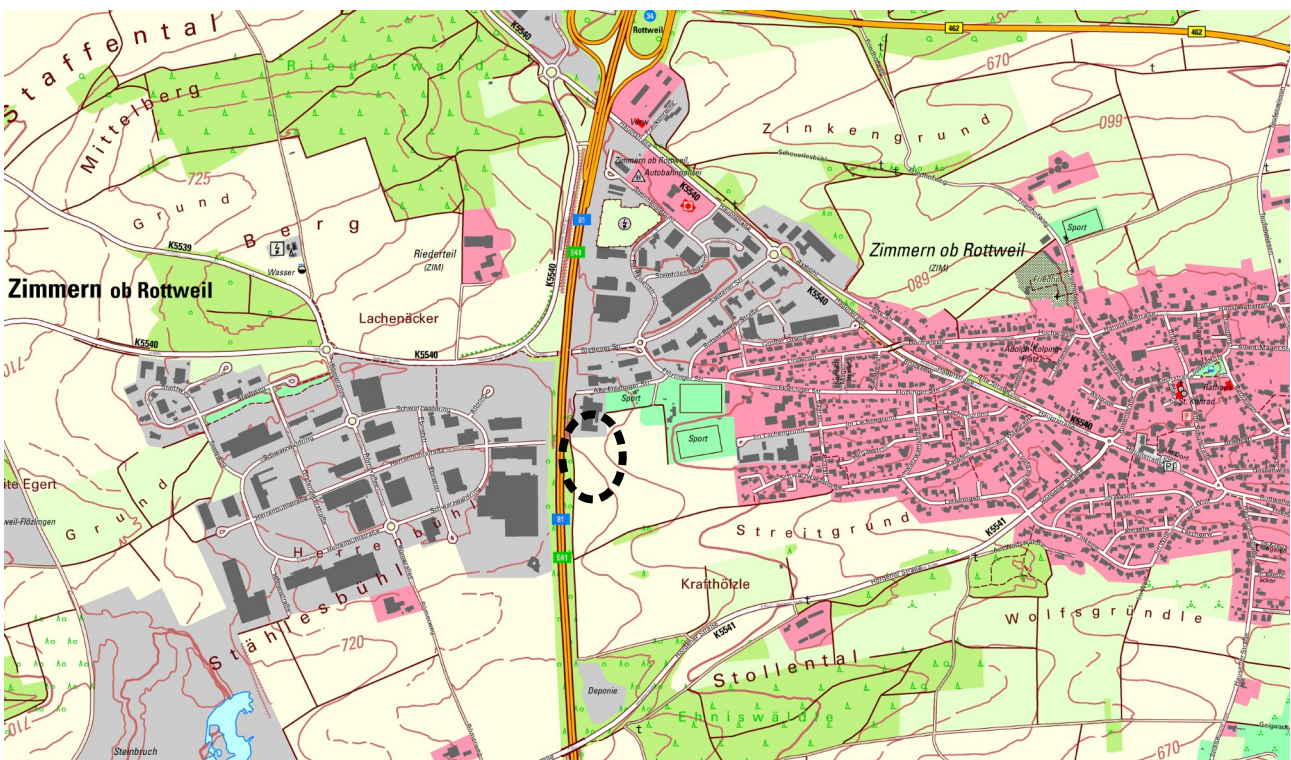


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,73 ha beinhaltet die Flurstücke (ganz und in Teilen): 1710, 1742, 1743/3, 1756, 1773, 1774, 1775, 1776, 1785.

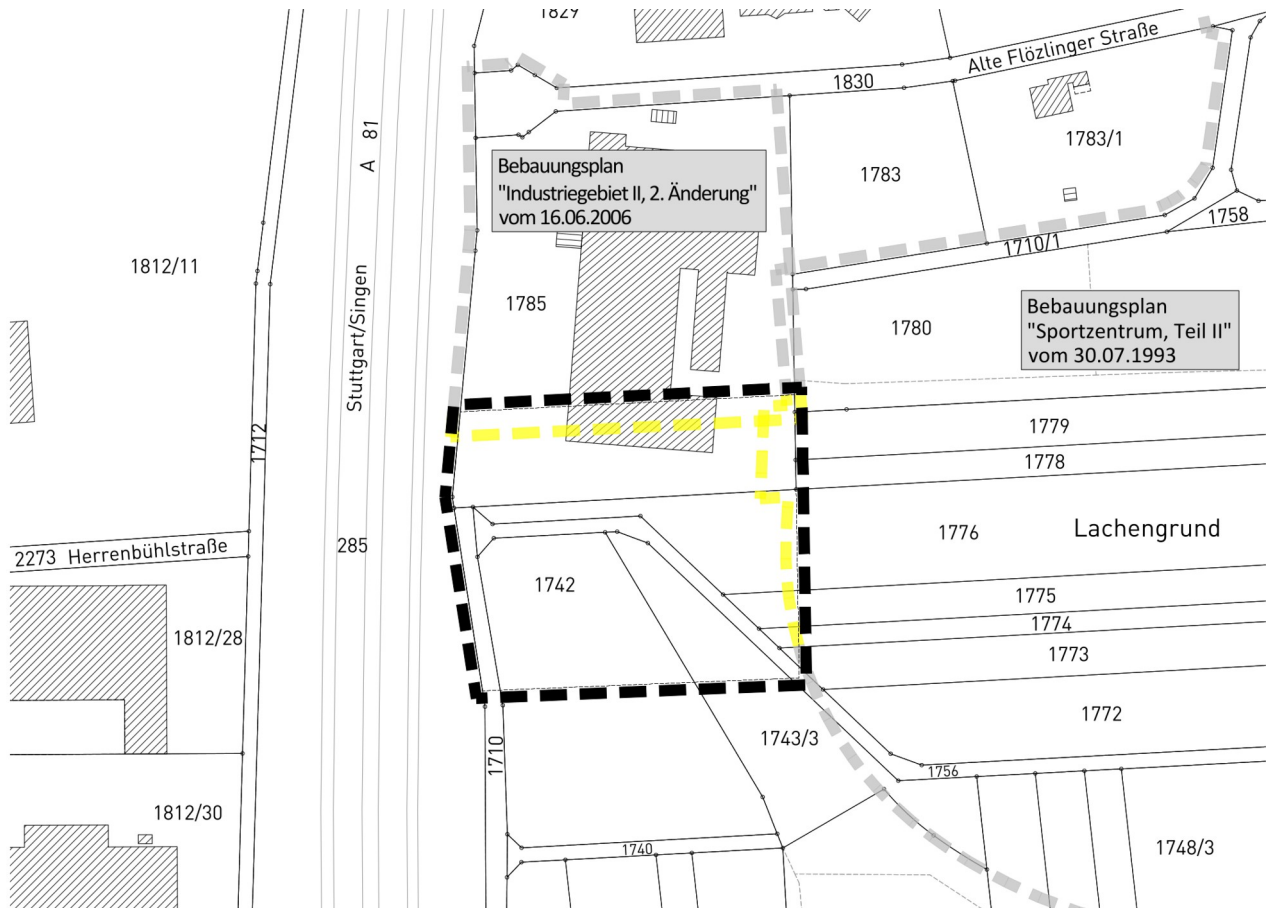


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet II – 3. Änderung“ (schwarze Strichlinie)

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche	<input checked="" type="checkbox"/> keine Widersprüche zur Raumordnung
Regionalplanfortschreibung	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand, N)	<input checked="" type="checkbox"/> keine Widersprüche zur Raumordnung
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche, Bestand Gewerbliche Baufläche, Planung	<input checked="" type="checkbox"/> aus FNP entwickelt
Rechtskräftige Bebauungspläne	Bebauungsplan „ Industriegebiet II, 2. Änderung	<input checked="" type="checkbox"/> teilweise Überplanung
Landschaftsschutzgebiete	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Naturschutzgebiete	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
FFH-Mähwiese	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand (> 1.500 m ²)	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	-	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Waldabstandsflächen (30 m)	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Bundesautobahn A 81	<input checked="" type="checkbox"/> relevant

4.1 Übergeordnete Planungen

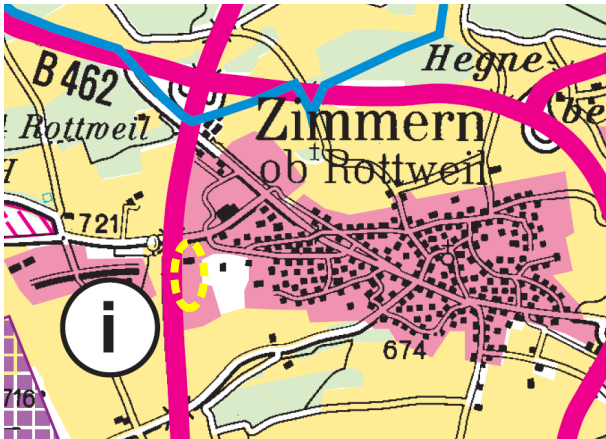


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

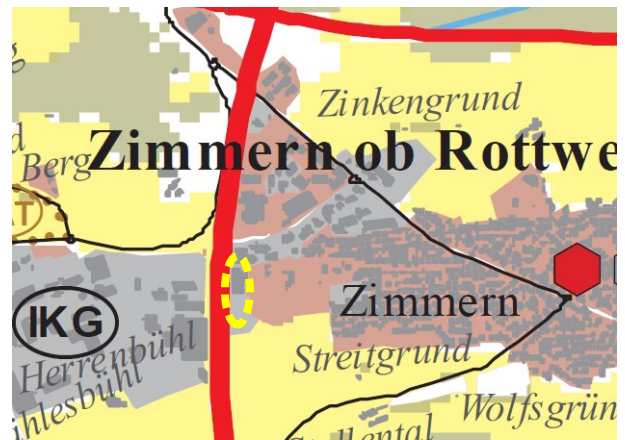


Abb. 4-2: Ausschnitt Regionalplanfortschreibung

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg von 2003 wird das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen. In der Regionalplanfortschreibung vom 03.12.2021 (Stand: Entwurf) wird das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand, N) ausgewiesen

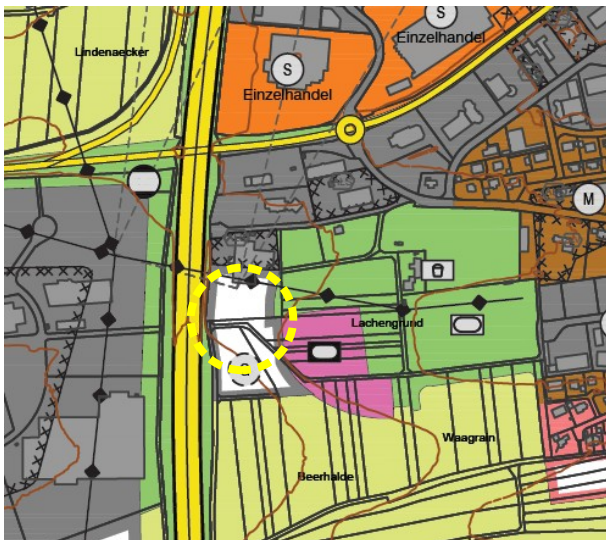


Abb. 4-3: Ausschnitt FNP

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil wird die Fläche als Gewerbefläche Bestand und Gewerbefläche Planung dargestellt.

4.2 Bestehende Bauabwägungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, werden die rechtskräftigen Bauabwägungspläne „Industriegebiet II, 2. Änderung“ von der Planung um 449 m² sowie „Sportzentrum, Teil II“ um 182 m² überplant.

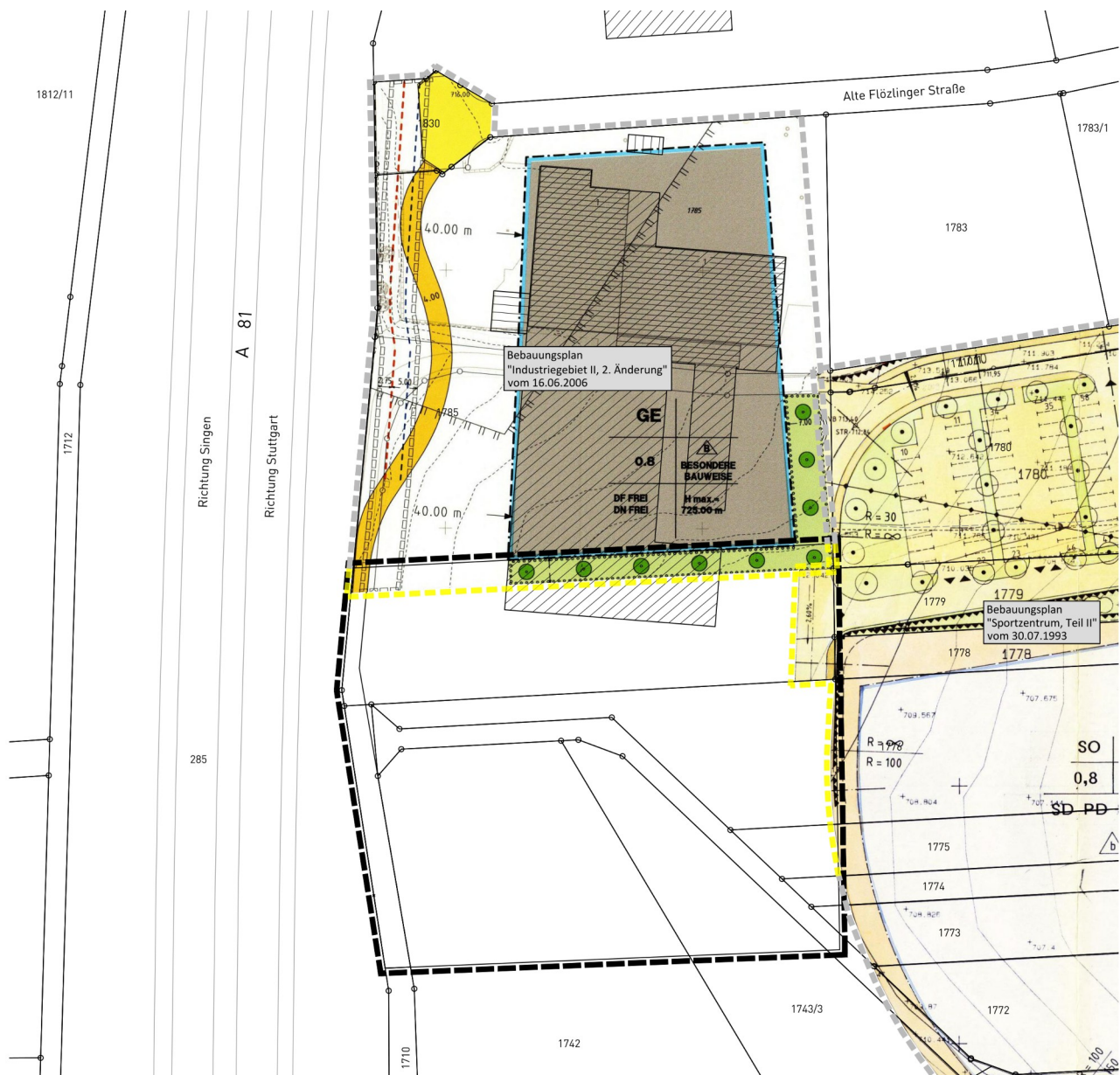


Abb. 4-4: Rechtskräftige Bauabwägungspläne „Industriegebiet II, 2. Änderung“ vom 16.06.2006 und Bauabwägungsplan „Sportzentrum, Teil II“ vom 30.07.1993 (gegenständliches Bauabwägungsplangebiet = schwarze Strichlinie)

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die keine Schutzgebiete und Schutzgüter.

4.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Bundesautobahn A 81. Gemäß § 9 FStrG sind Hochbauten entlang einer Autobahn in einem Abstand von 40 m unzulässig. Um diese Vorgabe umzusetzen wird eine entsprechende Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Werbeanlagen oder sonstige bauliche Anlagen sind innerhalb dieser Fläche 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:

- Bestehende Gewerbefläche des Betriebes
- Landwirtschaftliche Grün- und Ackerlandflächen

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

- Gewerbeflächen
- Sportanlagenlärm
- Landwirtschaftliche Grün- und Ackerlandflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Standortsicherung eines kunststoffverarbeitenden Betriebes geschaffen werden.

6. Planungsalternativen

Da es sich um die betriebliche Erweiterung einer bestehenden Firma handelt, ist die bauliche Entwicklung auf Grund von zu berücksichtigenden – funktional bedingten – Betriebsabläufen nur in unmittelbarer Nähe der bestehenden Firma möglich. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen daher keine.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass keine weitergehenden vertiefenden Untersuchungen durchgeführt werden müssen, um eine mögliche Betroffenheit der Artengruppen zu bewerten. Durch das Ableiten geeigneter Maßnahmen kann ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Durch die bereits vorgenommenen Eingriffe (Auffüllung) im Plangebiet ist von einer Überplanung eines Goldammerbrutpares auszugehen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind vorzunehmen.

Weitere Betroffenheiten oder erhebliche Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten, die eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich machen, können ausgeschlossen werden. Eine Nutzung der Gehölzbestände (Hangbewuchs am Bestandsgebäude) des Gebiets durch an die menschliche Anwesenheit gewöhnte Brutvögel oder jagende Fledermäuse ist anzunehmen. Es sind jedoch aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Gebietes, der Lage in Autobahnnähe und im Siedlungskontext und der Art des Planungsvorhabens keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich möglicher Vorkommen saP-relevanter Arten zu erwarten.

Die ökologischen Funktionen der in der Umgebung befindlichen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten werden im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, eine nachhaltige Beeinträchtigung liegt somit nicht vor. Unter Berücksichtigung der unten aufgeführten Maßnahmen ist ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht zu erwarten.

7.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Aufgrund des Vorkommens von Zauneidechsen im Umfeld des Plangebietes ist das Baufeld durch das Stellen eines Reptilienschutzzaunes gegen eine Einwanderung der Tiere abzusichern und eine Gefährdung der Zauneidechsen auszuschließen.
- Eine naturnahe Eingrünung des Neubaus wird empfohlen, um das Nahrungsdargebot zu erhalten und die Nutzung des Gebietes durch die vorhandene Fauna weiterhin zu ermöglichen.

7.4 Ausgleichsmaßnahmen Vorschlag

Als worst-case-Ausgleich für die anzunehmende Überplanung eines Goldammer-Reviers sind als natur-

schutzfachliche Maßnahme als Ausgleich lückige Gehölzgruppen anzulegen. Die Gehölze sind als Niederhecke zu etablieren mit einer alternierenden, abschnittweisen Pflege innerhalb von maximal 3-5 Jahren. Ein vorgelagerter mindestens 1 m breiter Krautsaum ist in die Bereiche zwischen den Strauchgruppen auszuweiten.

Maßnahmenbeschreibung, Pflege und Unterhaltung:

- Heckenbereiche ca. 2 x 2 m: Gruppenpflanzung aus stark samenbildenden Gehölzen im Wechsel mit
- Totholzheckenabschnitten (ca. 2 x 2 m) aus feldheckentypischem Gehölzschnitt (Benjeshecken) aus Ästen mit Mindestdurchmesser von 15 cm
- zur Sicherung und Begrenzung der Totholzhaufen sind verwitterungsarme, unbehandelte Pfähle, beispielsweise Robinie zu verwenden, die zugleich aus Aufsitzwarte dienen können
- die Gehölzgruppen und Benjeshecken sind alle 3 – 5 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen
- Die Saumvegetation ist alternierend im 2-Jahres-Rhythmus und außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern (ab September) zu Mähen

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dem Nutzungskatalog der BauNVO wird weitestgehend gefolgt. Lediglich Vergnügungsstätten, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie selbständige Einzelhandelsbetriebe werden aufgrund der Lage ausgeschlossen. Ebenso werden Betriebswohnungen ausgeschlossen, um der angestrebten gewerblichen Nutzung zu entsprechen und Lärmkonflikte mit der A 81 zu vermeiden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird gemäß den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung (§17 BauNVO) für das Plangebiet mit 0,8 festgesetzt um eine effiziente und flächenschonende Baulandnutzung zu unterstützen und eine angemessene Flexibilität für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke einzuräumen.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an den angrenzenden Betriebsflächen des Unternehmens und bewegt sich im städtebaulich verträglichen Rahmen.

8.3 Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um die in Gewerbegebieten üblichen Gebäudelängen von größer als 50 m zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen den allgemein notwendigen Flächenbedarf in einem Gewerbegebiet. Sie resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen und der Zielsetzung, ein hohes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zu ermöglichen.

8.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bei den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um einen bestehenden Landwirtschaftlichen Weg.

8.5 Private Grünflächen

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse werden private Grünflächen festgesetzt, diese sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie aufgrund der Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden verschiedene Festsetzungen getroffen um den Eingriff in die Natur zu minimieren.

8.7 Flächen für Leitungsrechte

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan sind Flächen mit Leitungsrechten belastet, um eine dauerhafte

Pflege und Bewirtschaftung der Leitungen / Kanäle sicherzustellen.

8.8 Pflanzgebote

Zur Eingrünung des Gebietes und der Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum sowie um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden, werden im östlichen Bereich Pflanzgebote festgesetzt.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachform und Dachneigungen

Im Plangebiet ist die Wahl der Dachform und Dachneigung frei. Damit besteht die Möglichkeit, eine moderne Bebauung umzusetzen und bei Bedarf auf die technischen und betrieblichen Anforderungen reagieren zu können.

9.2 Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende Materialien nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner sowie die angrenzende A 81 ausgeschlossen werden.

9.3 Werbeanlagen

Die Installation von Werbeanlagen wird so festgesetzt, dass sie das Straßen- oder Ortsbild nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Ebenfalls soll durch die Art der Beleuchtung der Werbeanlagen eine Beeinträchtigung für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen, sowie Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit auf der A 81 vermieden werden.

9.4 Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

9.5 Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebietes soll grundsätzlich nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das Gebiet beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.

10. Anlagen

1. Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 03.07.2024
2. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen - **wird im weiteren Verfahren ergänzt** -

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 03.07.2024

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

Bearbeiter:

Stefanie Agner

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

Ausgefertigt Gemeinde Zimmern ob Rottweil, den

.....

Carmen Merz (Bürgermeisterin)