



**Zweckverband Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet  
Zimmern o.R. – Rottweil**

## **Bebauungsplanvorentwurf**

### **„Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet, 5. Änderung und 2. Erweiterung“**

Aufgestellt wird in Beifügung zum Bebauungsplan „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet, 5. Änderung und 2. Erweiterung“ vom 19.07.2022 und in Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet“ vom 20.12.2001 folgende

## **BEGRÜNDUNG**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
1.	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.	Ziele und Zwecke der Planung	
2.1	Veranlassung	2-3
2.2	Beschreibung des Plangebietes	3
2.3	Geplante Nutzung	4
2.4	Städtebauliche Gestaltung	4
3.	Erschließung und Bebauung	4
3.1	Verkehrliche Erschließung	4
3.2	Entwässerung	4
3.3	Wasserversorgung	4
3.4	Gasversorgung	4
3.5	Stromversorgung	4
4.	Umweltbericht /Umweltprüfung	5

## 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 5. Änderung und 2. Erweiterung erfasst ca. 2,0 ha im südwestlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans. Davon betroffen sind ca. 1,5 ha gewerbliche Erweiterungsfläche, ca. 0,35 ha Änderungsfläche und ca. 0,15 ha Verkehrsfläche und Grünfläche.

Das Plangebiet liegt auf den Teilbereichen der Grundstücke Flst.-Nr. 339/1 und 340 der Gemarkung Horgen und der Teilbereiche der Grundstücke Flst.-Nr.1812 und 1812/49 der Gemarkung Zimmern o.R.. Der Geltungsbereich ist in der unten folgenden Abbildung dargestellt.



Auszug aus dem Bebauungsplanvorentwurf

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

### 2.1 Veranlassung, Inhalt der 5. Änderung und 2. Erweiterung

Eine Anfrage eines ansässigen Unternehmens beinhaltet die Erweiterung des vorhandenen Betriebs am Standort im Gewerbegebiet. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in seiner derzeitigen verfügbaren gewerblichen Fläche dem Bauvorhaben nicht gerecht. Zur Sicherung und Umsetzung der vorgesehenen Bebauung (Maschinenfabrik Berthold Hermle AG) auf einer Fläche von ca. 2,0 ha ist eine Änderung von Teilen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans und eine Erweiterung der gewerblichen Fläche erforderlich. Hierbei ist als erster Bauabschnitt die Überplanung der Fläche und der Abriss des leerstehenden Gebäudes eines ehemals landwirtschaftlichen Anwesens vorgesehen, welche sich im Eigentum des Zweckverbandes INKOM Südwest befinden.

Zudem ist eine Verlängerung der Römerallee und der Höhenstraße vorgesehen. Die Baugrenzen und die grüngestalterischen Festsetzungen müssen an die Änderungen der gewerblichen Fläche angepasst werden.

Für das Neubauvorhaben sind Flachdächer vorgesehen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden überwiegend aus dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Das nahegelegene Vorranggebiet zum Abbau oberflächennaher Rohstoffe steht dieser Erweiterung nicht entgegen. Die Verträglichkeit der IN·KOM-Erweiterung mit dem im Vorranggebiet bereits stattfindenden oder geplanten Abbau wurde sorgfältig untersucht und wird durch die öffentlich-rechtliche Vereinbarung vom 29.10.2021 mit dem Steinbruch-Betreiber sichergestellt. Die Gesteinsgewinnung in dem Vorranggebiet wird damit auch bei der IN·KOM-Erweiterung möglich bleiben.

Die von den Sprengungen und der Abbautätigkeit im Steinbruch auf die IN·KOM-(Erweiterungs)fläche ausgehenden Erschütterungen und Immissionen wurden im Einzelnen durch Einholung verschiedener Gutachten untersucht. Auf dieser Grundlage wurden Abbauzeiträume und Maßnahmen ermittelt, die ein konfliktfreies Nebeneinander der Gesteinsgewinnung im Steinbruch und der Erweiterung des IN·KOM ermöglichen. Der Vertrag beinhaltet unter anderem bestimmte Sprengparameter, Abbauzeiträume, ein Monitoring und die Durchführung von Schutzmaßnahmen wie die Errichtung eines Lärmschutzwalles sowie das Einhalten bestimmter Abstände. Diese Abstände sind in vorliegendem Bebauungsplan eingehalten. Durch diese Vereinbarung werden schädliche Umwelteinwirkungen auf die IN·KOM-Erweiterungsfläche ausgeschlossen und zugleich die Gesteinsgewinnung in dem Vorranggebiet für den Abbau gesichert.

Die derzeit erforderliche geringfügige Erweiterungsfläche und die weiteren künftigen gewerblichen Erweiterungen im Interkommunalem Industrie- und Gewerbegebiet werden im Wege der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 dargestellt.

## **2.2 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet der 5. Änderung und 2.Erweiterung betrifft den südwestlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans. Es liegt topografisch zwischen 723 m üNNH und 727 m üNNH (DHHN2016) und ist nach Südwesten mit ca. 6,5 % geneigt.

### **2.3 Geplante Nutzung**

Der Bebauungsplan 5. Änderung und 2. Erweiterung sieht unverändert Industriegebiet (GI), bzw. Gewerbegebiet (GE1, GE 2) vor.

### **2.4 Städtebauliche Gestaltung**

Die gestalterische Systematik des rechtskräftigen Bebauungsplans wird auf den Geltungsbereich der 5. Änderung und 2. Erweiterung übertragen.

## **3. Erschließung und Bebauung**

### **3.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz des Gewerbegebietes. Innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung und 2. Erweiterung sind die Verkehrsflächen noch herzustellen.

### **3.2 Entwässerung**

Die Abwasserableitung erfolgt über die bestehende Kanalisation im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet und in das bestehende Retentionsbecken zur Versickerung gebracht. Die Entwässerung ist über die wasserrechtliche Erlaubnis für das Gewerbegebiet abgedeckt.

### **3.3 Wasserversorgung**

Das Versorgungsnetz wurde für das Gesamtgebiet konzipiert und bemessen.

### **3.4 Stromversorgung, Telekommunikation**

Das Versorgungsnetz ist für das Gesamtgebiet konzipiert. Eventuell weitere erforderliche Einrichtungen sind im Zuge der Erschließung noch herzustellen.

**4. Umweltbericht /Umweltprüfung**

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der gewerblichen Entwicklung wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In diesem Zuge wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt. Zum Bebauungsplan „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet, 5. Änderung und 2. Erweiterung“ wird ein Umweltbericht sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Das Vorkommen von Brutrevieren der Feldlerche ist dem Vorhabensträger bereits bekannt. Die Untersuchung des Aussiedlerhofs nach Fledermäusen war ohne Befund.

Der Umweltbericht liegt derzeit noch nicht vor und wird im weiteren Verfahren als Teil der Begründung beigelegt.

Verfasser:

Villingendorf, 19.07.2022 (Stand Aufstellungsbeschluss)

Ingenieurbüro Weisser & Kernl

Martin Weisser, Dipl. Ing. FH