



**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

	Inhaltsverzeichnis	Seite
1.	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.	Ziele und Zwecke der Planung	2
2.1	Veranlassung	2-3
2.2	Beschreibung des Plangebietes	3-5
2.3	Geplante Nutzung	5
2.4	Städtebauliche Gestaltung	5
3.	Erschließung und Bebauung	5
3.1	Verkehrliche Erschließung	5
3.2	Entwässerung	5
3.3	Wasserversorgung	5
3.4	Gasversorgung	5
3.5	Stromversorgung	5
4.	Umweltbericht /Umweltprüfung	6

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 den Teilbereichen 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.

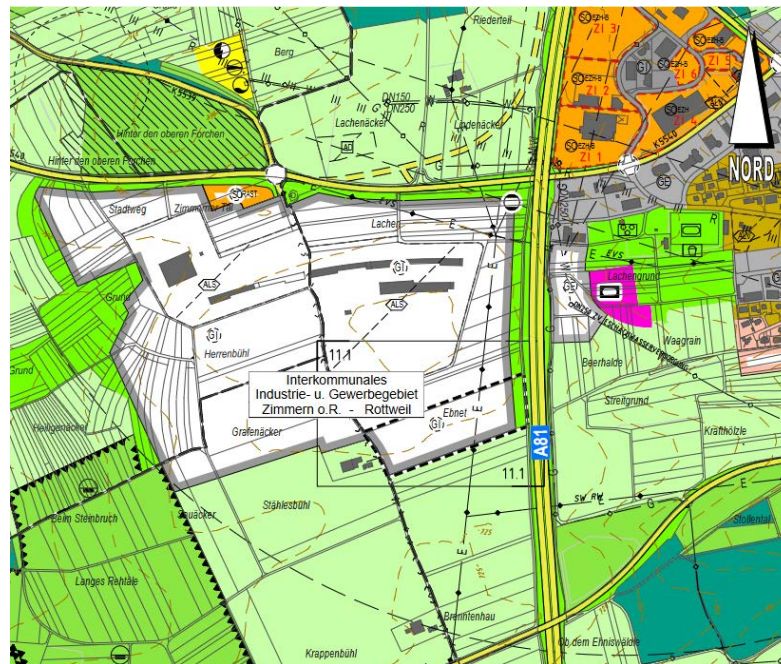
Die von den Sprengungen und der Abbautätigkeit im Steinbruch auf die IN·KOM-(Erweiterungs-) Fläche ausgehenden Erschütterungen und Immissionen wurden im Einzelnen durch Einholung verschiedener Gutachten untersucht. Auf dieser Grundlage wurden Abbauzeiträume und Maßnahmen ermittelt, die ein konfliktfreies 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 Interkommunalen 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 üNHN und 727 m üNHN (DHHN2016) und ist nach Südwesten mit ca. 6,5 % geneigt.

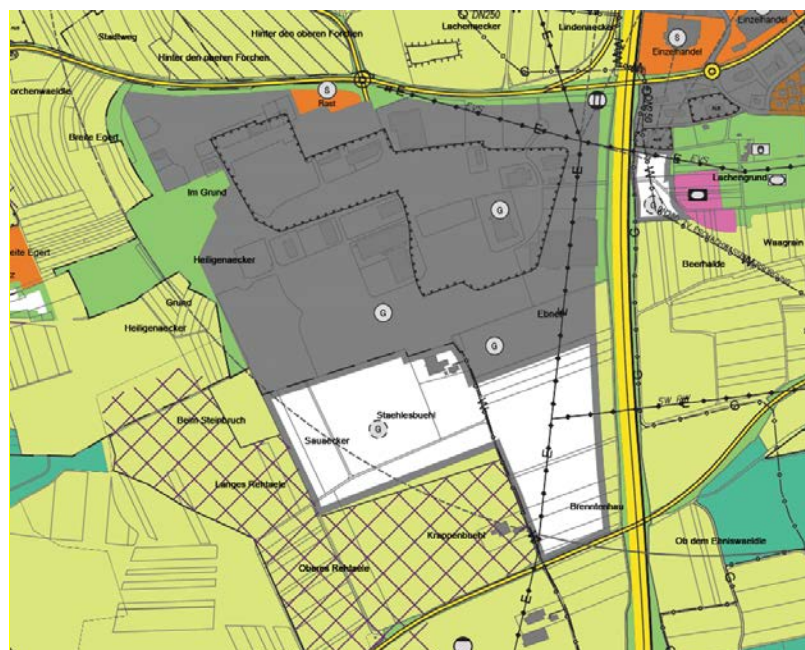
Die geplante Änderung bezieht sich auf einen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2012 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil bereits als Industriegebiet dargestellten Bereich. Die Erweiterung grenzt zudem an die „FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2012 11. ÄNDERUNG „INKOM““ an.



Auszug aus der 11. FNP Änderung „IN•KOM“

Die geplante Erweiterung zeigt eine sich aus dem Bestand entwickelnde und direkt daran anschließende Konzeption, die der im FNP 2012 beabsichtigten dargestellten städtebaulichen Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes nicht widerspricht. Der Zweckverband hat durch seine Satzungsänderung am 19.07.2022 das Verbandsgebiet um ca. 22,3 ha nach Süden erweitert und unterstreicht damit die geplante Süderweiterung des Gebiets.

Die geplante vorliegende Erweiterung sowie die Gesamterweiterung ist in den grundsätzlichen Überlegungen des Vorentwurfs zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 wiederzufinden und wird im Rahmen dieses Verfahrens dort auch weiterverfolgt.



Auszug aus dem Entwurf für den FNP 2030

Das Verfahren zur Neuaufstellung sowie der nächste Verfahrensschritt zur Offenlegung wird aller Voraussicht nach noch 2022 weitergeführt.

2.3 Geplante Nutzung

Der Bebauungsplan 5. Änderung und 2. Erweiterung sieht unverändert Industriegebiet (GI), bzw. Gewerbegebiet (GE1, GE2) vor.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebiets nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes entspricht dem ursprünglichen städtebaulichen Gesamtkonzept. Aus städtebaulicher Sicht entspricht ein reines Industriegebiet (GI) weder von seinem äußeren Erscheinungsbild noch von den zu erwartenden Emissionen dem vom Zweckverband gewünschten Gebietscharakter. Ziel des Zweckverbands ist es, die Erweiterung zielgerichtet zu entwickeln und die Wirtschaftskraft vorhandener Bestandsbetriebe zu stärken. Die bisherigen Festsetzungen für das GI(e) des Bebauungsplanes „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet“ gelten unverändert fort und werden lediglich an die geänderte 4. BImSchV angepasst: Zukünftig werden alle Anlagen, welche in Spalte C mit einem „G“ gekennzeichnet sind, ausgeschlossen.

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 Gasversorgung

Das Versorgungsnetz wurde für das Gesamtgebiet konzipiert und bemessen.

3.5 Stromversorgung, Telekommunikation

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

4. Umweltbericht /Umweltprüfung

Zum Bebauungsplan „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet, 5. Änderung und 2. Erweiterung“ wurde ein Umweltbericht sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe erfordern Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sind in den Pflanzgeboten PFG 1 – 3 für öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Der Ausgleich der Eingriffswirkungen außerhalb des Plangebiets erfolgt über die Kompensationsmaßnahme K1 (CEF-2).

Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung konnten infolge der Umbaumaßnahmen von Gebäuden und der Gehölzentnahme Individuenverluste von Vögeln und Fledermäusen nachgewiesen werden, die die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V1 und V2 erforderlich macht. Zusätzlich ist die Maßnahme CEF 1 – CEF 5 zur Sicherung der ökologischen Funktionalität erforderlich.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag sowie der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegen der Begründung als Anlage bei. Auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Verfasser:

Villingendorf, 04.10.2022 (Stand Offenlagebeschluss)

Ingenieurbüro Weisser & Kernl

Martin Weisser, Dipl. Ing. FH