



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

Bebauungsplan
„Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet
7. Änderung und 3. Erweiterung“

Regelverfahren
in Zimmern ob Rottweil

BEGRÜNDUNGEN

Fassung vom 09.10.2023
Fassung vom 03.04.2024 mit Anpassung Anlagen

Vorentwurf
Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 09.10.2023 sind grau hinterlegt



GFRÖRER
INGENIEURE

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

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
4.1 Übergeordnete Planungen.....	5
4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	6
4.3 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	6
4.4 Rohstoffabbaufläche Bau-Union.....	6
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
6. Städtebauliche Konzeption.....	9
7. Geplante Erschließung.....	10
7.1 Gesamterschließung.....	10
7.2 Verkehrliche Anbindung an die K 5541.....	11
7.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	11
8. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	12
8.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	12
8.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	12
8.3 Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	13
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
9.1 Vorbemerkung.....	14
9.2 Art der Nutzung.....	14
9.3 Maß der baulichen Nutzung.....	15
9.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	15
9.5 Bauweise.....	15
9.6 Anbauverbotstreifen.....	15
9.7 Verkehrsflächen.....	16
9.8 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen.....	16
9.9 Versorgungsflächen.....	16
9.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
9.11 Leitungsrecht.....	16
9.12 Bindungen für Anpflanzungen, Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen.....	16
9.13 Grünflächen.....	16
9.14 Bauliche Nutzungen und Anlagen, die bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind.....	17

10. Örtliche Bauvorschriften.....	17
10.1 Vorbemerkung.....	17
10.2 Dach- und Fassadengestaltung.....	17
10.3 Werbeanlagen.....	17
10.4 Einfriedungen.....	17
10.5 Gestaltung der unbebauten Flächen.....	17
10.6 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen.....	17
10.7 Geländemodellierung und -aufschüttungen.....	18
11. Anlagen.....	18

1. Planerfordernis

Das Interkommunale Industrie- und Gewerbegebiet IN•KOM Südwest ist seit Jahren ein gelungenes Beispiel für die gute und zukunftsstärkende Zusammenarbeit der beiden Verbandsgemeinden Rottweil und Zimmern ob Rottweil.

Aufgrund der guten Lage an den Landesentwicklungsachsen Oberndorf – Tuttlingen bzw. Villingen – Schwenningen – Balingen und der regionalen Entwicklungsachse Rottweil – Dunningen – Schramberg – Schiltach erfreut sich das Industrie- und Gewerbegebiet einer stetigen Nachfrage nach freien Bauflächen.

Die direkte Nähe zur Bundesautobahn A 81, sowie die Anschlussnähe zur B 27 und B14 verstärken das Interesse bauwilliger Gewerbebetriebe zusätzlich. Die bisherigen Flächen sind mittlerweile vollständig bebaut oder reserviert, so dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Erweiterung und somit weitere Flächenverfügbarkeit in südliche Richtung auf den Weg gebracht werden soll.

Hierbei soll sowohl den bisher ansässigen Firmen die Standorterweiterung und -sicherung, als auch die Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe ermöglicht werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet 7. Änderung und 3. Erweiterung“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

Der Zweckverband übernimmt für sein Verbandsgebiet auf Basis des §2 Abs. 3 seiner Verbandssatzung die Aufgabe eines Planungsverbands im Sinne des §205 Abs. 1 BauGB und wird daher das Bebauungsplanverfahren eigenständig, anstelle der Gemeinde Zimmern o.R., durchführen.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet der 7. Änderung und 3. Erweiterung des Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiet befindet südwestlich der Gemeinde Zimmern. Im Norden grenzt das bestehende Gewerbegebiet „IN•KOM Südwest“ an, im Osten verläuft die Autobahn A 81 parallel zum Plangebiet. Südlich und westlich des Plangebiets befindet sich eine Rohstoffabbaufläche der Bau-Union GmbH & Co. Vereinigte Schotterwerke KG.

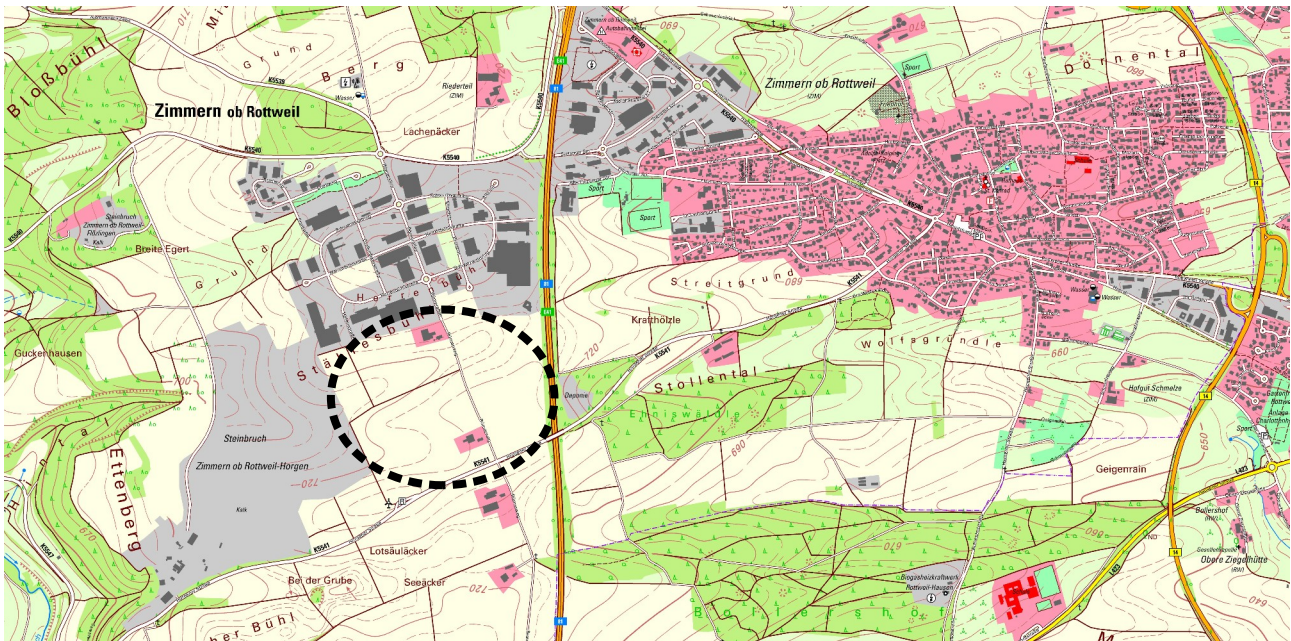


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 23,54 ha 23,3 ha beinhaltet die Flurstücke / Teile der Flurstücke 289, 334, 335, 336, 339, 339/1, 340, 342, 343/1, 345 (Römerweg), 346 (K 5541), 351, 1538, 1539, 1541, 1542, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1724, 1725, 1726/1 und 1812/35. 1538, 1539, 1541, 1542, 1712, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1724, 1725, 1726/1 auf Gemarkung Zimmern und die Flurstücke / Teile der Flurstücke 289, 289/1, 334, 335, 336, 339, 339/2, 342, 343, 343/1, 345, 346, 351 auf Gemarkung Horgen.

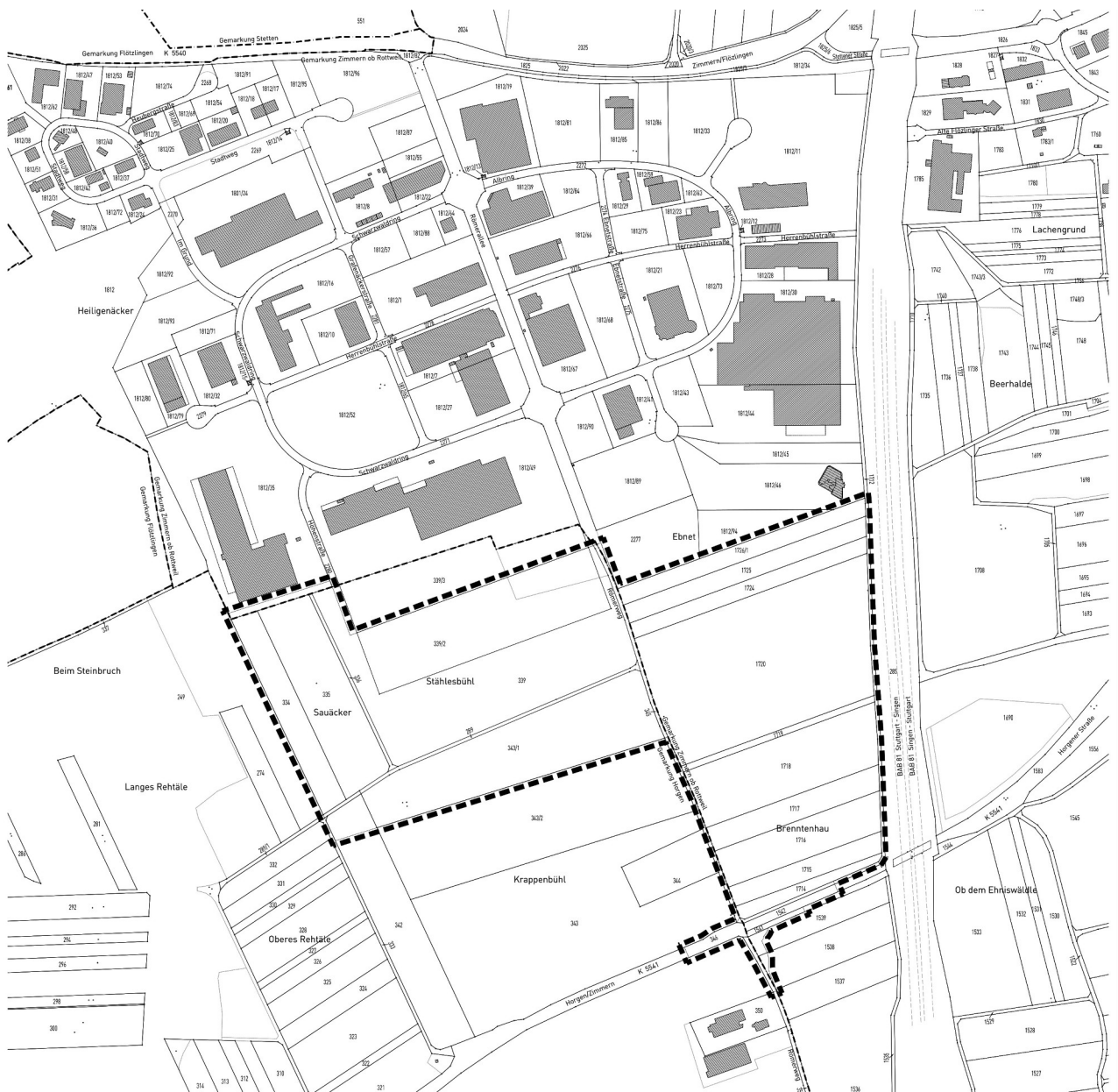


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet 7. Änderung und 3. Erweiterung“

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	Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft-Vorrangflur
Regionalplanfortschreibung (Stand: 03.12.2021, Entwurf)	Nördlich angrenzend: Interkommunales Gewerbegebiet (IKG) Im Plangebiet: Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft - Vorrangflur
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2012	Landwirtschaftliche Fläche
Punktuelle Fortschreibung Flächennutzungsplan 2035 (Entwurf im Verfahren)	Geplante Gewerbliche Baufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Nicht betroffen
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	Im Plangebiet: K 5541, angrenzend: Autobahn 81

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Regionalplan

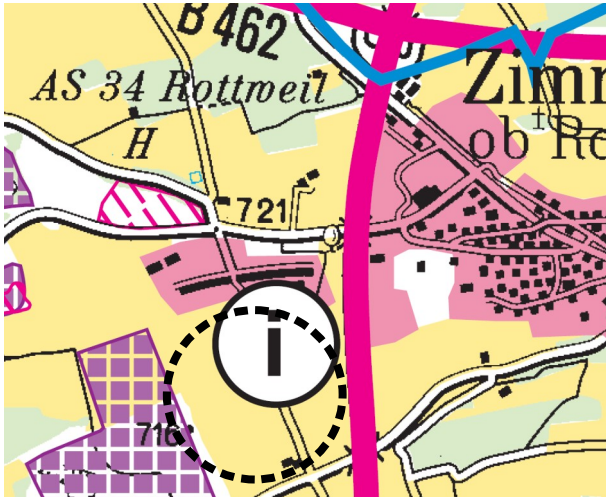


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan (12.2013)

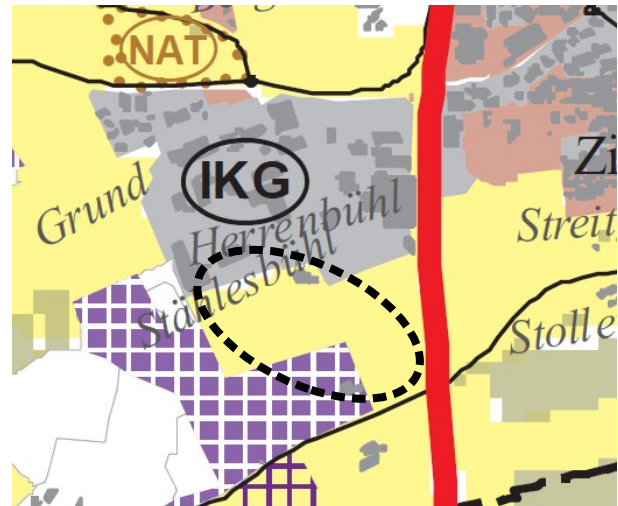


Abb. 4-2: Ausschnitt Regionalplanfortschreibung (Stand: 03.12.2021, Entwurf)

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg von 2013 sowie in der Fortschreibung (Stand: Entwurf) wird das Plangebiet als schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft – Vorrangflur ausgewiesen.

4.1.2 Flächennutzungsplan

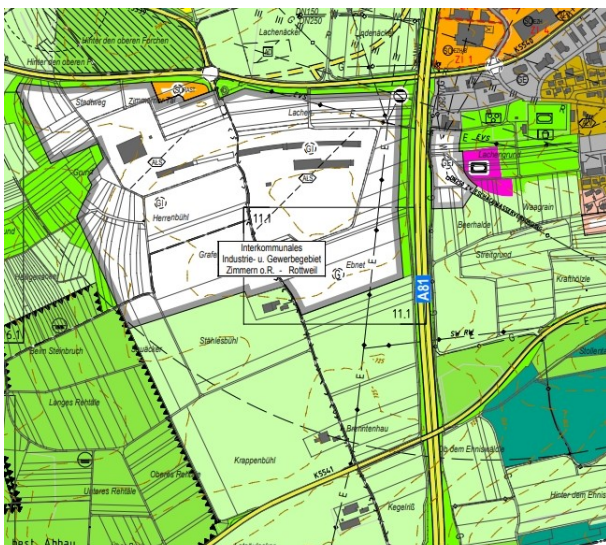


Abb. 4-3: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2012 - Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Rottweil

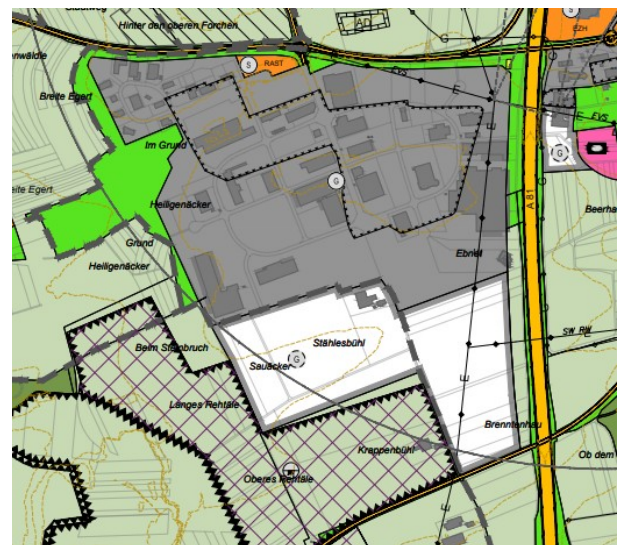


Abb. 4-4: Ausschnitt Punktuelle Fortschreibung Flächennutzungsplan 2035 – Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Rottweil (Stand: Offenlage, Fassung vom 14.10.2022)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2012 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil wird die Fläche als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. In der punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 (Stand Entwurf) wird die Fläche als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete / Schutzgüter.

4.3 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet, sowie zu einem kleinen Teil im Plangebiet, befindet sich die Kreisstraße K 5541. Gemäß § 22 Straßengesetz sind Hochbauten entlang einer Kreisstraße in einem Abstand von 15 m unzulässig.

Des Weiteren grenzt im Osten die Bundesautobahn A 81 an das Gebiet. Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz sind Hochbauten entlang einer Bundesautobahn in einem Abstand von 40 m unzulässig

4.4 Rohstoffabbaufäche Bau-Union

Am südwestlichen Ende schließt das Plangebiet an eine Rohstoffabbaufäche der Fa. Bau-Union GmbH & Co. Vereinigte Schotterwerke KG an. Die von den Sprengungen und der Abbautätigkeit im Steinbruch auf die Erweiterungsfläche der IN•KOM Südwest ausgehenden Erschütterungen und Immissionen **in Form von Steinwurfgefahren, Erschütterungs- und Lärmeinwirkungen** wurden im Einzelnen durch die Einholung verschiedener Gutachten untersucht.

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen auf die Gebäude im Gewerbegebiet haben der Zweckverband IN•KOM Südwest, die Gemeinde Zimmern ob Rottweil und die Bau-Union eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung (mit Datum vom 29.10.2021) geschlossen, um sowohl die Erweiterung des Steinbruchs als auch des interkommunalen Gewerbegebiets zu ermöglichen.

Diese öffentlich-rechtliche Vereinbarung beinhaltet verschiedene zeitliche und inhaltliche Vorgaben für die Abbautätigkeit der Bau-Union. So hat sich die Bau-Union gegenüber dem Zweckverband und der Gemeinde zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen verpflichtet, bei Sprengungen in bestimmten Bereichen des Steinbruchs die Werte und Vorgaben der DIN 4150 Teil 2 für Wohngebiete. Ergänzend gelten danach auch für Wohngebiete besondere Regelungen der DIN 4150-2, Nr. 6.5.1 Abs. 4 S. 1 für Sprengungen die werktags mit Vorwarnung der unmittelbaren Betroffenen in den Zeiten von 7.00. bis 13.00 Uhr oder 15.00 bis 19.00 Uhr erfolgen.

So lange die Abbautätigkeit in den verschiedenen Bereichen des Steinbruchs der Bau-Union erfolgt darf in die Errichtung von Gebäuden im Abstandsbereich von 143 m, bzw. 94 m zur gemeinsamen Grenze nicht erfolgen. Hierbei gilt: So lange ein Abbau in der Abbaufäche 2 erfolgt, muss mit der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 94 m zur gemeinsamen Grenze eingehalten werden. Solange ein Abbau in den Abbaufächen 0, 1a, 1b, 3 erfolgt, muss mit der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 143 m zur gemeinsamen Grenze eingehalten werden.

Diese Rahmenbedingung wird im Bebauungsplan berücksichtigt und entsprechend festgesetzt.

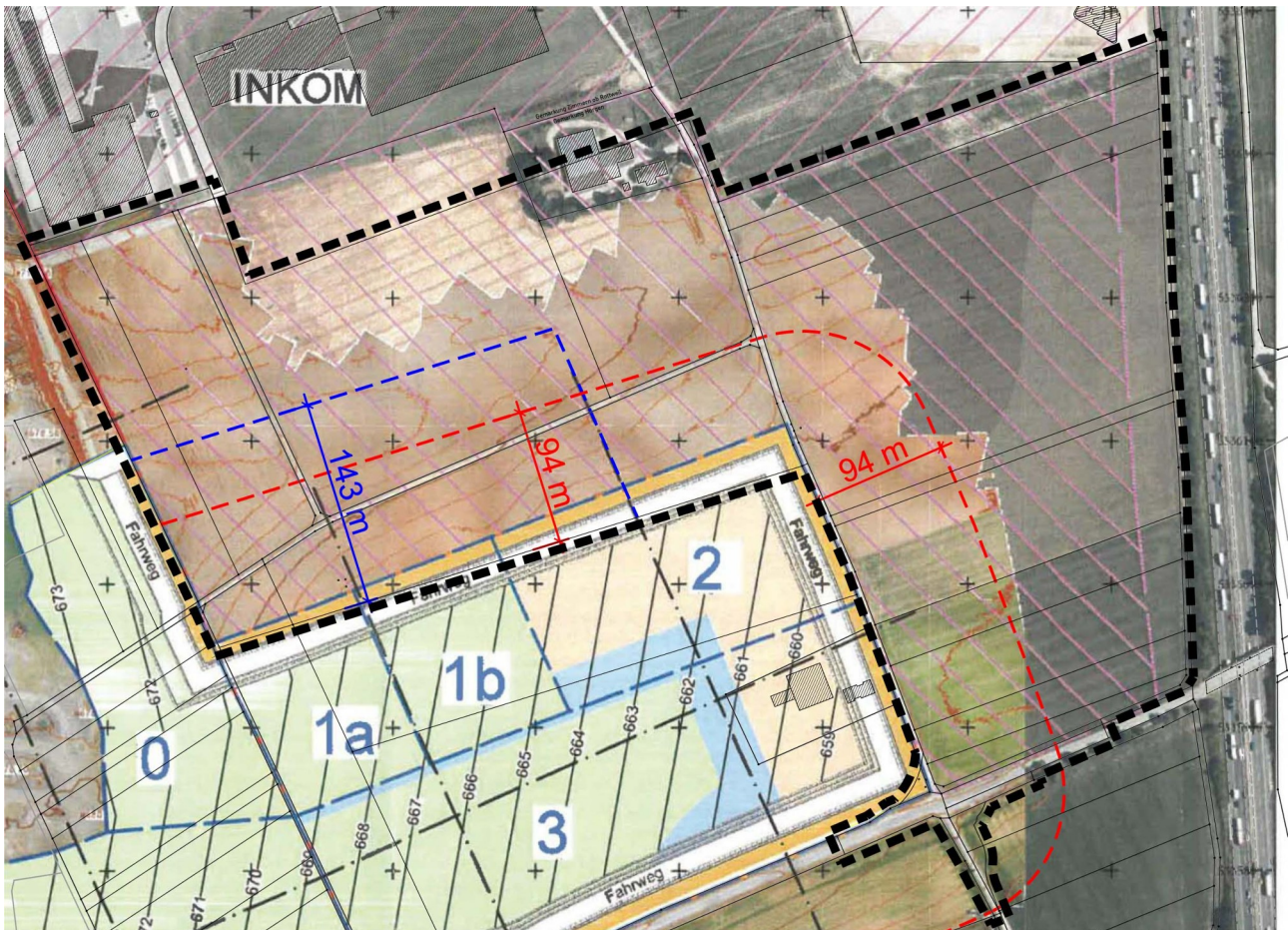


Abb. 4-1: Abstandsflächen zur Rohstoffabbaufläche (gemäß der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen IN•KOM Südwest, Gemeinde Zimmern ob Rottweil und der Bau-Union GmbH & Co. Vereinigte Schotterwerke KG vom 29.10.2021)

Desweiteren hat sich die IN•KOM Südwest dazu verpflichtet, entlang der gemeinsamen Grenze einen 10 m breiten und 8 m hohen Wall zum Schutz vor Immissionen zu errichten. Die im vorliegenden Bebauungsplangentwurf festgesetzte Verkehrsfläche kann daher erst nach Aufgabe der Abbautätigkeit in den angrenzenden Bereichen des Steinbruchs, ausgebaut werden.

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
- Landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude
- Verkehrsflächen

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

- Gewerbeflächen

- Abbauf Flächen zur oberirdischen Rohstoffgewinnung
- private und öffentliche Verkehrsflächen
- Landwirtschaftliche Grün- und Ackerflächen
- Kreisstraße K 5541
- Bundesautobahn A 81
- Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die dringend benötigte Erweiterung des Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiets IN•KOM Südwest und die damit verbundene Ausweisung weiterer Gewerbeflächen für die Verbandsgemeinden Rottweil und Zimmern ob Rottweil, geschaffen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

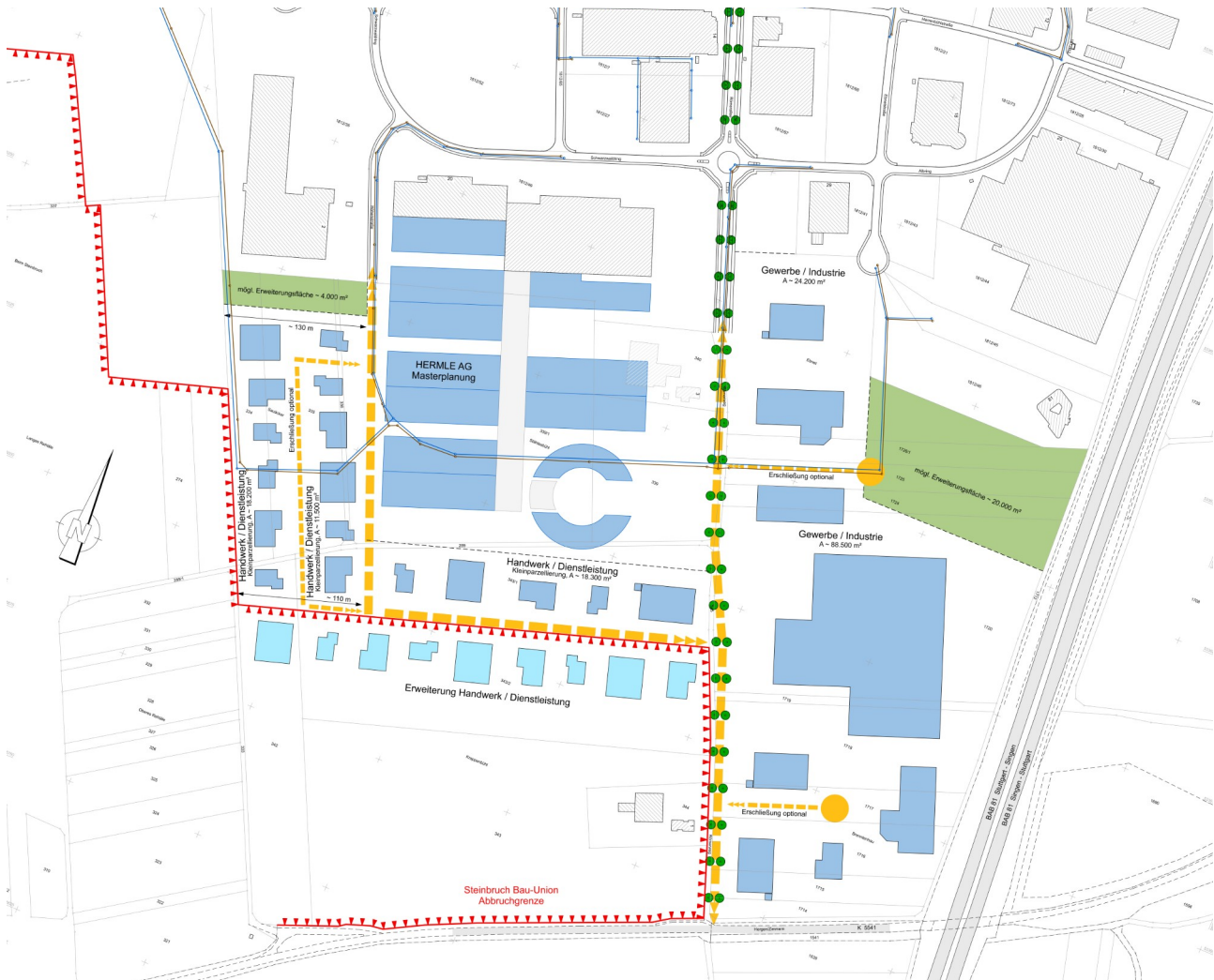


Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption – Masterplanung (Büro Weisser & Kernl, Stand: 16.06.2021); zum Teil auf Grund der zwischenzeitlich weitergehenden Planungsüberlegungen einzelner Betriebe punktuell überholt

Planungsgrundlage des Bebauungsplan ist die geplante bauliche Erweiterung dreier, bereits im Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiet ansässiger Firmen, welche ihre Betriebsgelände in Richtung Süden erweitern möchten. Im Westen sowie Süden des Gebietes sind hingegen kleiner parzellierte Grundstücke vorgesehen, um an dieser Stelle die Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe zu ermöglichen.

Um der bisherigen städtebaulichen Konzeption der angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen gerecht zu werden, wird die gestalterische Systematik auf das vorliegende Plangebiet übertragen. Im Bebauungsplan-Vorentwurf wird dabei berücksichtigt, dass sich die Planungsüberlegungen einzelner ansässiger Unternehmen - im Vergleich zu der in Abb. 6-1 dargestellten Masterplanung aus dem Jahr 2021 - punktuell geändert haben bzw. zwischenzeitlich fortgeschrieben bzw. konkretisiert wurden.

7. Geplante Erschließung

7.1 Gesamterschließung



Abb. 7-1: Übersicht Gesamterschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen Ausbau der Römerallee bis zur verkehrlichen Anbindung an die Kreisstraße K 5541 im Süden des Plangebiets. **Die Planung der Kreuzung K 5541 / Römerallee befindet sich aktuell in der Ausarbeitung und muss im weiteren Verfahren hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung noch abschließend abgestimmt und festgelegt werden.**

Im Bereich der Abbruchgrenze zum benachbarten Steinbruch wird die geplante Römerallee verschwenkt. Um den Gegebenheiten zur Steinbruchgrenze der Bau-Union gerecht zu werden, hat sich die IN•KOM Südwest verpflichtet ab der gemeinsamen Grenze einen 10 m breiten Wall zum Schutz vor Immissionen auszubilden. Die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzte „Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche“ kann daher erst nach Aufgabe der Abbautätigkeit in den angrenzenden Bereichen des Steinbruchs realisiert werden (bis zur Aufgabe der Abbautätigkeit wird westlich der Römerallee auf der festgesetzten Grünfläche bzw. Parkplatzfläche zunächst der angesprochene Erdwall realisiert).

7.2 Verkehrliche Anbindung an die K 5541

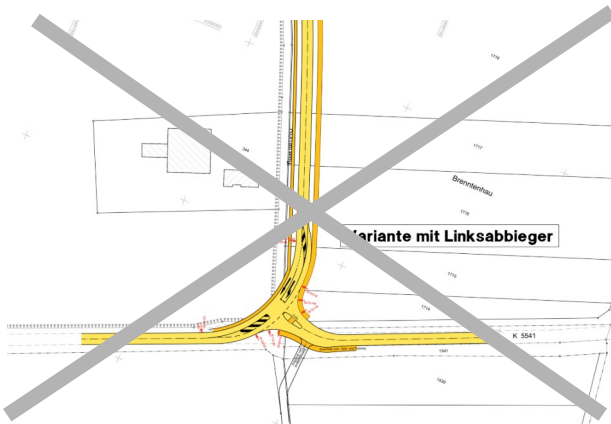


Abb. 7-2: Verkehrliche Anbindung mit Linksabbieger

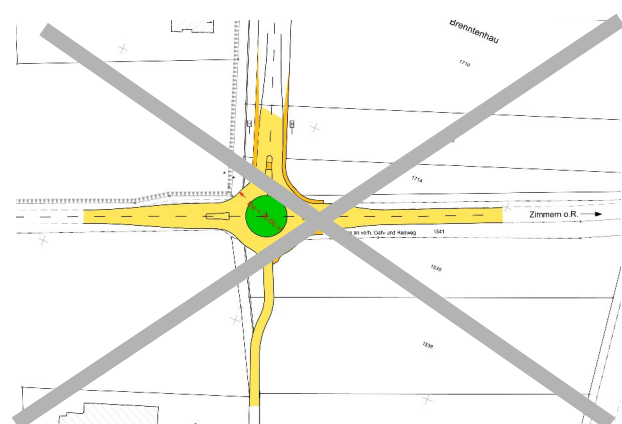


Abb. 7-3: Verkehrliche Anbindung mit Kreisverkehr

Zur verkehrlichen Anbindung des Industrie- und Gewerbegebiets an die Kreisstraße K5541 findet eine Vorabstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamt statt. Zur Diskussion steht hier sowohl die verkehrliche Anbindung durch einen Linksabbieger als auch die Ausgestaltung durch einen Kreisverkehr.

Die Entscheidung über die zu realisierende Variante wird gerade in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde vorbereitet. Das Ergebnis wird in das weitere Bebauungsplanverfahren einfließen. Des weiteren wird ein Verkehrsgutachten erstellt und den Unterlagen im weiteren Verfahren beigelegt.

Am 02.02.2024 wurde im Rahmen einer Verkehrsschau mit den maßgeblichen Verkehrsbehörden die Ausgestaltung der Kreuzung K 5541 / Römerallee erörtert und in nachgehender Abstimmung festgelegt, dass der Knotenpunkt in Form eines Kreisverkehrs ausformuliert wird.



Abb. 7-4: Verkehrliche Anbindung Römerallee an K 5541 (Ergebnis der Verkehrsschau 02.02.2024 mit anschließender Abstimmung)

7.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Entwässerungsgebiet ist aufgrund der Topographie in zwei Einzugsgebiete aufgeteilt. Innerhalb des Geltungsbereichs der 7. Änderung sind die Entwässerungseinrichtungen für den südlichen Abschnitt noch herzustellen während für den nördlichen Teilbereich die Abwasserableitung über das bestehende Entwässerungssystem erfolgt. Im einem frühzeitigen Abstimmungsgespräch wurden mit dem Umweltschutzamt die Randbedingungen einvernehmlich festgelegt.

8. Umwelt- und Artenschutzbelange

8.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

~~Der Umweltbericht wird den Unterlagen im weiteren Verfahren beigelegt.~~

8.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet, 7. Änderung und 3. Erweiterung“ kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei Fledermäuse und die europäischen Vogelarten.

Unter Berücksichtigung der folgende Maßnahmen ergeben sich für die gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH Richtlinie und die europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Maßnahmen zur Vermeidung:

- Zielgerichtete Beleuchtung der Außenbeleuchtung nach unten. Die Lampen dürfen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen.
- Vermeidung von seitlicher Lichtabstrahlung und Streulicht.
- Verwendung von Lampen und Leuchten der gesamten Außenbeleuchtung (einschließlich Werbeanlagen) mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum:
 - Verwendung von Leuchtmitteln die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) und ohne UV-Anteil ausstrahlen.
 - Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich.
 - Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktionen.
 - Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen.
 - Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern (erste Kennziffer der IP-Schutzklasse = 6)
 - Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).
- Um das Vogelschlagrisiko an Glasscheiben der geplanten Bauwerke zu minimieren, müssen bei der Planung und baulichen Umsetzung der Gebäude die Wirkungsfaktoren gemäß dem Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021 (LAG VSW (2021)) berücksichtigt werden. Die Bewertung von Bauwerken oder Fassadenabschnitten erfolgt gemäß Kapitel 4 – LAG VSW (2021). Vermeidungsmaßnahmen müssen je nach Risiko des Bauwerks oder einzelner Fassadenabschnitte umgesetzt werden.
- Die Baufeldfreimachung ist lediglich außerhalb der Vogelbrutzeit ab Anfang Oktober bis Ende Februar

durchzuführen, da hier keine Schädigung von bebrüteten Nestern und Jungvögeln zu erwarten ist. Sollten die Offenlandflächen nach der Baufeldfreimachung noch in die Brutperiode hinein nicht zeitnah bebaut werden, sollte auf den Flächen eine Vergrämung für die Feldlerchen stattfinden.

CEF-Maßnahmen:

- Innerhalb der Eingriffsfläche gehen durch Überbauung zehn Reviere der Feldlerche verloren. Grundsätzlich sind bei der Betrachtung der durch die Realisierung des Bebauungsplans beeinträchtigten Brutpaare nicht durch die direkt betroffenen, sondern auch umliegende Paare, die durch Kulissenwirkung beeinträchtigt werden können, zu berücksichtigen. So wird davon ausgegangen, dass innerhalb eines ca. 150m Radius um das Plangebiet ein weiteres Revier entfällt. Insgesamt ist somit von einem Verlust von maximal elf (Brut-) Revieren auszugehen. Da aufgrund vorheriger Planungen (u.a. BPlan „IN•KOM, 5. Änderung, 2. Erweiterung“) bereits einige der hier betroffenen Feldlerchen-Brutreviere auf Grund von Kulissenwirkung ausgeglichen wurden, müssen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans noch acht Feldlerchen-Brutreviere ausgeglichen werden. Für jedes verloren gegangene Revier ist eine ca. 1.500 m² große, mehrjährige, blütenreiche Buntbrache anzulegen.

Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

8.3 Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Durch den Abbaubetrieb im benachbarten Steinbruch kommt es zu Erschütterungen und Staubeinwirkungen im Plangebiet.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Vorbemerkung

Da es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebiets handelt orientieren sich die Festsetzungen an den bereits rechtskräftigen Regelungen in den nördlich angrenzenden Bebauungsplangebietten.

9.2 Art der Nutzung

Da es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets handelt, wird die vorhandene „Systematik“ des nördlich angrenzenden Gebiets nach Süden übertragen und entsprechend als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Industriegebiet (Betriebe, die Immissionen der Gestalt verursachen, dass mit Sichtbehinderungen für den Flugbetrieb am Hubschrauber-Sonderlandeplatz zu rechnen ist, dürfen nicht errichtet werden) festgesetzt.

Um sicherzustellen, dass das Plangebiet auch tatsächlich den Bedarf – insbesondere an dringend benötigten Gewerbe- und Industrieflächen für das produzierende Gewerbe – deckt wird festgesetzt, dass Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche Zwecke, Anlagen für kulturelle Zwecke, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Anlagen für soziale Zwecke, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind.

In Anbetracht des Fachkräftemangels und um der zum Teil immer noch schwierigen Vereinbarkeit von Familie und Beruf entgegen zu wirken wird festgesetzt, dass Betriebskindergärten im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig sind. In Deutschland fehlen - trotz des gesetzlichen Anspruchs – aktuell 430.000 KITA-Plätze. Dieses „staatliche Versäumnis“ hat weitreichende negative Auswirkungen auf die Gewinnung Fachkräften, die ohnehin bereits knapp sind. Daher kommen private Unternehmen – zur Gewinnung von dringend benötigten Fachkräften – nicht mehr umhin, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf selbst in die Hand zu nehmen. Ein Mittel ist hierfür die Schaffung von Betriebskindergärten um Eltern die Möglichkeit zu geben, in Teil- oder Vollzeit eine Arbeit aufzunehmen zu können; dies mit einer verlässlichen Kinderbetreuung vor Ort. Vor diesem Hintergrund sollen Betriebskindergärten ausnahmsweise zulässig sein. Eine Gefährdung dieser Einrichtungen durch den angrenzenden Steinbruch ist dabei nicht zu erwarten, da einerseits das gesamte Gewerbegebiet öffentlich zugänglich ist und Gefahren durch den Steinbruch damit per se nicht zulässig sind und andererseits Sprengungen bei allen Unternehmen im Gebiet durch die Bauunion immer rechtzeitig angezeigt werden.

Unzulässige Beeinträchtigungen von Betriebskindergärten durch Gewerbelärm sind nicht zu erwarten, da gem. § 8 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO „Anlagen für soziale Zwecke“ im Zulässigkeitskatalog der BauNVO bereits als „ausnahmsweise zulässig“ enthalten sind und durch entsprechende Hochbau- und Zonierungsplanungen Lärmbeeinträchtigung entsprechend begegnet werden kann. In Industriegebieten ist diese Möglichkeit der entsprechenden Hochbau- und Zonierungsplanung ebenfalls gegeben.

9.3 Maß der baulichen Nutzung

9.3.1 Grundflächenzahl

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung einer baulichen Verdichtung im „Kernbereich“ des Gebiets und einer Abstufung zum angrenzenden Landschaftsraum im Süd-Westen sowie zur Kreisstraße K 5541 wird die Grundflächenzahl differenziert festgesetzt.

9.3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich maßgebend an den Festsetzungen des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplans „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet“ mit Änderungen und Erweiterungen. Hierbei soll eine höhenmäßig homogene Einbindung in die vorhandene Topographie sichergestellt und die teils bereits vorliegenden Hochbauplanung ermöglicht werden. In den Übergangsbereichen zur freien Landschaft wird eine entsprechend geringere Gebäudehöhe festgesetzt, als in den zentralen Bereich entlang der Römerallee.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird dabei auf die Erdgeschossfußbodenhöhe bezogen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe entspricht der im zeichnerischen Teil festgesetzten "Bezugshöhe für GH-Festsetzung" (diese basiert auf der Gelände Vermessung des Ingenieurbüros Rottmann vom 16.01.2024), wobei Abweichungen von plus/minus 2,0 Meter zulässig sind, um eine gewisse – städtebaulich verträgliche – Flexibilität zu gewährleisten. Es können im Einzelfall auch größere Abweichungen als plus/minus 2,0 Meter zugelassen werden, wenn betriebsbedingte Anforderungen bzw. Notwendigkeiten dies erfordern (um beispielsweise eine betriebsbedingt größere Geschossebene auf einem Höhenniveau zu erhalten).

9.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze (auch überdachte Stellplätze), Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig, da es sich bei den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet in den allermeisten Fällen um die Flächen entlang der Straßenverkehrsflächen handelt, die aus städtebaulichen Gründen „nicht mit Nebenanlagen sowie überdachten Stellplätzen zugestellt werden sollen“.

9.5 Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, damit auch gebietstypische Gebäudelängen von über 50 m möglich sind und eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ohne den Freiflächenanteil zu stark einzuschränken.

9.6 Anbauverbotstreifen

Aufgrund der Nähe zur Autobahn 81 und zur K 5541 werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Hier dürfen aus Sicherheitsgründen und aufgrund der Sichtbeziehung zur anbindenden Straßenverkehrsfläche, keine baulichen Anlagen ~~- außer Stellplätze -~~ errichtet werden.

9.7 Verkehrsflächen

9.7.1 Straßenverkehrsflächen

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die hinsichtlich der Dimensionierung und Gliederung der nördlich bereits realisierten Straßen entsprechen.

9.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen Feldweg im Nordwesten des Gebiets, welcher eine verkehrliche Anbindung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche sicherstellt.

~~Zudem wird auf Grund der Größe eines bestehenden Betriebs mit konkreteren Erweiterungsabsichten eine private Zufahrtsflächen festgesetzt, die eine verkehrliche funktionierende Anbindung an die Römerallee sicherstellen soll.~~ Des Weiteren werden öffentliche Parkplätze – gegliedert durch Einzelbäume – entlang der Römerallee festgesetzt, um auch eine ausreichende Anwahl an Flächen für den ruhenden Verkehr vorzuhalten.

9.8 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Zur Erschließung der Grundstücksflächen ist eine Überbauung der öffentlichen Parkierungsflächen sowie der Grünflächen zur Ausgestaltung bzw. Realisierung von Zufahrten gem. Ziff. 7 der Textlichen Festsetzungen, zulässig.

9.9 Versorgungsflächen

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom sind zwei Umspannstationen im Geltungsbereich festgesetzt.

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

Zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe auf das kleinstmögliche Maß zu minimieren.

9.11 Leitungsrecht

Im zeichnerischen Teil sind Flächen mit einem Leitungsrecht belastet, um eine dauerhafte Pflege und Bewirtschaftung der bestehenden Leitungen zu gewährleisten.

9.12 Bindungen für Anpflanzungen, Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen

Die grünordnerischen Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne und an den Ausführungen des damals erarbeiteten Grünordnungspläne.

9.13 Grünflächen

Um dem Gebietscharakter treu zu bleiben werden entlang der Römerstraße sowie an den Randbereichen des Gebietes öffentliche und private Grünflächen als Grünzug, festgesetzt. Auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen im Westen wird auf die Festsetzung einer Grünfläche verzichtet, da diese in der Regel mit Gehölzpflanzungen einhergehen und somit im Gegensatz zum ausgewiesenen Leitungsrecht stehen.

9.14 Bauliche Nutzungen und Anlagen, die bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind

Gemäß der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Bau-Union, der Gemeinde Zimmern sowie der IN•KOM Südwest vom 29.10.2021 werden Abstandsflächen festgesetzt. Bis zur Aufgabe der Abbautätigkeit in den entsprechenden Bereichen des Steinbruch, ist die Errichtung von Gebäuden in den festgesetzten Abstandsflächen, nicht zulässig.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Vorbemerkung

Da es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebiets handelt orientieren sich die Bauvorschriften an den bereits rechtskräftigen Regelungen in den nördlich angrenzenden Bebauungsplangebietten.

10.2 Dach- und Fassadengestaltung

Für das gesamte Plangebiet sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 35° zulässig zulässig. Dies entspricht einer Gewerbe- und Industrietypischen Bebauung und sichert eine städtebauliche Ordnung zu den angrenzenden Gebietsflächen sicher.

Um visuelle Beeinträchtigungen zu verhindern wird festgesetzt, dass bei der Farbgebung der Außenfassaden und Dachmaterialien nur gedeckte Farbtöne zulässig sind.

10.3 Werbeanlagen

Aufgrund der Lage in direkter Nähe zur Autobahn 81 und K5541 und um eine Einheitlichkeit innerhalb des Gesamtgebiets des Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiets sicherzustellen, werden für Werbeanlagen restriktive Regelungen, entsprechend der angrenzenden Gebietsfläche, festgesetzt.

10.4 Einfriedungen

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

Aus Verkehrssicherheitsgründen werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nur eingeschränkt (mit Abstandsregelung) zugelassen

10.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind.

10.6 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Die Anbindung der Gewerbebetriebe erfolgt heutzutage fast ausschließlich über Datenleitung oder evtl. über Satellitenempfang, daher werden Festsetzungen zu Antennen und Anlagen für die Telekommunikation getroffen.

10.7 Geländemodellierung und -aufschüttungen

Um sicherzustellen, dass das Plangebiet hinsichtlich des Geländeverlaufs nicht „überformt“ werden kann wird geregelt dass die Oberfläche des Geländes nur zur Anpassung an die Geschossebenen der Gebäude, an die Höhenlage der Verkehrsfläche oder zur Anpassung an die Geländehöhe der Nachbargrundstücke verändert werden darf.

11. Anlagen

1. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro FRITZ & GROSSMANN vom 07.08.2023, akt. 03.04.2024
2. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Büro FRITZ & GROSSMANN vom 03.04.2024
3. Verkehrsgutachten im Rahmen des Bebauungsplans "Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet 7. Änderung und 3. Erweiterung", IGV Ingenieure (Januar 2024)

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 09.10.2023

Fassung vom 03.04.2024 mit Anpassung Anlagen

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)